تأثير ضريبة العقارات السكنية على الاستثمار العقاري "دراسة فقهية مقارنة".

The impact of residential real estate tax on real estate investment "A comparative jurisprudence study".

بحث مقدم الى المؤتمر الدولى السنوى الرابع والعشرون

لكلية الحقوق جامعة المنصورة

الجوانب القانونية والاقتصادية للاستثمار العقاري

Legal and economic aspects of real estate investment

إعداد

د./ عبدالرحيم محمد عبدالرحيم عبدالمولى

مدرس الشريعة الإسلامية كلية الحقوق جامعة الزقازيق

Dr. Abd El-Rahim Muhammad Abd El-Rahim Abd El-Mawla

Lecturer of Islamic Law, Faculty of Law, Zagazig University

تأثير ضريبة العقارات السكنية على الاستثمار العقاري

"دراسة فقهية مقارنة".

ملخص البحث

اتجهت الدولة الإسلامية باعتبارها القائمة على مصالح الناس إلى استحداث أموال فرضت على رعاياها عرفت بالكلف السلطانية، والعشور، والخراج، والمكوس، والضرائب، وهى مقدار محدد من المال تفرضه الدولة على الملك والدخل والعمل في مقابل خدمات تقدمها الدولة لصالح رعاياها جميعاً، ومساهمة منهم في توفير النفقات والحاجات اللازمة للأمة لاسيما في الوقت الذي كثرت فيه مهامها واتسعت مرافقها مع وجود عجز أو قصور في إيراداتها عن توفير النفقات اللازمة لذلك(١)، فهى وسيلة تعتمد عليها الدولة لمواجهة الأعباء المالية المتزايدة عليها، بل أصبحت من أهم مواردها لتحقيق ما تصبو إليه من أهداف سياسية، أو اجتماعية، أو اقتصادية، ومن جملة هذه الضرائب ما يعرف بضريبة العقارات السكنية.

الأمر الذي يتطلب ضرورة بيان موقف الفقه الإسلامي من فرض الضرائب الاستثنائية وبيان ما يلزم لذلك من ضوابط شرعية، مع بيان الحماية الشرعية لحق المسكن، وأهميته للإنسان ومسؤولية توفيره، وبيان حكم الشرع في فرض الزكاة على العقارات المعدة للسكن الشخصي وكذا العقارات المعدة للتجارة، مع بيان

(١) ينظر: تاريخ ابن خلدون ٣٤٦/١.

موقف الفقه الإسلامي من فرض الضريبة على العقارات السكنية وأثره في الاستثمار العقاري.

الكلمات المفتاحية: ضريبة العقارات السكنية ـــ زكاة العقارات السكنية ـــ ضوابط الضريبة ـــ أهمية المسكن ـــ أثر الضريبة على الاستثمار العقاري.

Research Summary:

The Islamic State, as the guardian of the people's interests, adopted the idea of imposing taxes on its subjects, known as "sultanic taxes." And tithes, land tax, duties, and taxes, which are a specific amount of money imposed by the state on the king, income, and labor in exchange for services provided by the state for the benefit of all its subjects, and as a contribution from them to providing the expenses and necessary needs of the nation, especially at a time when its tasks have increased and its facilities have expanded while there is a deficit or deficiency in its revenues to provide the necessary expenses for that. It is a means that the state relies on to address its increasing financial burdens. In fact, it has become one of its most important resources for achieving its political, social, or economic goals. Among these taxes is what is known as the residential property tax. This necessitates clarifying the position of Islamic jurisprudence on imposing exceptional taxes and clarifying the necessary legal controls for this, along with clarifying the legal protection of the right to housing, its importance to the individual and the responsibility of providing it, and clarifying the ruling of Islamic jurisprudence on imposing zakat on real estate intended for personal residence as well as real estate

intended for trade, while clarifying the position of Islamic jurisprudence on imposing tax on residential real estate and its impact on real estate investment.

Keywords: Residential property tax - Zakat on residential properties - Tax controls - Importance of housing - Impact of tax on real estate investment.

مقدمة

الحمد لله، نحمده ونستعينه ونستغفره ونتوب إليه، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا وسيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله، صلى الله عليه وعلى آله وأصحابه ومن تبعهم بإحسان وسلم تسليماً.

أما بعد،،،،

اعتمدت الدولة الإسلامية في تدبير مواردها المالية لأجل تحقيق مصالح أفرادها على عدة موارد مالية منها الزكاة والتي قد خصصها الشرع لمصارف وجهات معينة، إضافة للخراج، والجزية، والعشور، والفئ وغيرها، أضافة للبذل والإنفاق التطوعي الذي دعا إليه الإسلام أتباعه كما قال جل شأنه:(وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلَفِينَ فِيهِ)[سورة: الحديد، من الآية ٧]، وتشكل الموارد السابقة في مجموعها السياسة الشرعية المالية لدولة الإسلام، والتي قد أثبتت نجاحاً فائقاً في سد احتياجات المجتمع والقضاء على مشاكله، عكس ما تعانيه النظم المالية المعاصرة بما فيها من ضرائب من عجز دائم عن الوفاء باحتياجات المجتمع العامة الأمر الذي يدعوها بين الحين والآخر إلى استحداث ضرائب جديدة لعلها تفي بما يقع على عاتقها من التزامات.

وقد اتجهت الدولة الإسلامية باعتبارها هى القائمة على مصالح الناس إلى استحداث أموال فرضت على رعاياها عرفت بالكلف السلطانية، والعشور، والخراج، والمكوس، والضرائب، وهى مقدار محدد من المال تفرضه الدولة على الملك والدخل والعمل في مقابل خدمات تقدمها الدولة لصالح رعاياها جميعاً، ومساهمة منهم في توفير النفقات والحاجات اللازمة للأمة لاسيما في الوقت الذي كثرت فيه مهامها واتسعت

مرافقها مع وجود عجز أو قصور في إيراداتها عن توفير النفقات اللازمة لذلك، ومن جملة هذه الضرائب ما يعرف بضريبة العقارات المبنية(السكنية).

الأمر الذي يتطلب ضرورة بيان موقف الفقه الإسلامي من فرض الضرائب ومنها الضريبة العقارية على العقارات المبنية كمورد إضافي بجانب الزكاة لمساعدة الدولة في مواجهة الأعباء المالية المتزايدة عليها، وبيان ما يلزم لذلك من ضوابط شرعية، فضلاً عن بيان مدى إيجاب الشرع لحقوق أخرى في المال سوى الزكاة من عدمه، مع بيان الحماية الشرعية لحق المسكن، وأهميتة للإنسان ومسؤولية توفيره، وبيان حكم الشرع في فرض الزكاة على العقارات المعدة للسكن الشخصي وكذا العقارات المعدة للتجارة، مع بيان موقف الفقه الإسلامي من فرض الضريبة العقارية على العقارات المبنية وأثره في الاستثمار العقاري، وساعتمد في هذه الدراسة على منهج التحليل والاستقراء والمنهج المقارن، وقد قسمت هذه الدراسة إلى مقدمة وأربعة مباحث وخاتمة:

المبحث الأول: ماهية الضريبة وحكمها الشرعي، وضوابطها الشرعية، ومدى كفايتها عن الزكاة. المبحث الثاني: حماية الشريعة لحق المسكن، وأهميته، ومسؤولية توفيره، المبحث الثالث: حكم فرض الزكاة في العقارات المعدة للسكن الشخصي والمعدة التجارة.المبحث الرابع: حكم فرض الضريبة على العقارات السكنية وأثره في الاستثمار العقاري.الخاتمة والتوصيات.

المبحث الأول

ماهية الضريبة وحكمها الشرعي، وضوابطها الشرعية، ومدى كفايتها عن الزكاة

تمهيد:

اعتمدت الدولة الإسلامية في تدبير موارها المالية لأجل تحقيق مصالح أفرادها على عدة موارد مالية منها الزكاة والتي قد خصصها الشرع لمصارف وجهات معينة، إضافة للخراج والجزية والعشور والفئ وغيرها، أضافة للبذل والإنفاق التطوعي الذي دعا إليه الإسلام أتباعه كما قال جل شأنه:(وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلَفِينَ فِيهِ)[سورة: الحديد، من الآية ٧]، وتشكل الموارد السابقة في مجموعها السياسة الشرعية المالية لدولة الإسلام، والتي قد أثبتت نجاحاً فائقاً في سد احتياجات المجتمع والقضاء على مشاكله، عكس ما تعانيه النظم المالية المعاصرة بما فيها من ضرائب من عجز دائم عن الوفاء باحتياجات المجتمع العامة الأمر الذي يدعوها بين الحين والآخر إلى استحداث ضرائب جديدة علها تفي بما يقع على عاتقها من التزامات، مما يدفعنا في هذا المبحث للحديث عن تعريف الضريبة وبيان حكمها الفقهي وضوابطها ومدى كفايتها عن الزكاة من عدمه وذلك من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول

ماهية الضريبة وأنواعها

الضريبة في اللغة:

مشتقة من الفعل ضرب وتطلق في اللغة على عدة معان منها: الصوف أو الشعر ينفش ثم يدرج ليغزل؛ فهي ضرائب، ومنها: الخليقة؛ يقال: خلق الإنسان على ضرائب شتى، وقول الله عز وجل: {فضربنا علىءاذانهم فى الكهف سنين عددا} (الكهف: ١١) ، معناه: أنمناهم، ومنها الغلة تضرب على العبد؛ يقال: كم ضريبة عبدك في كل شهر، ومنها: الطبيعة والسجية ؛ يقال: إنه لكريم الضرائب، ومنها: ما يضرب على الإنسان من جزية وغيرها، ومنها: ضرائب الأرضين في وظائف الخراج عليها، والضريبة: اسم رجل من العرب، وجمعها ضريبات وضرائب، وهى ما يفرض على الملك والعمل والدخل من الفرد لصالح الدولة بصفة جبرية مساهمة منه في الأعباء العامة[1].

الضريبة في الاصطلاح:

يعد مصطلح الضريبة من المصطلحات المالية المعاصرة لذا فلا يجد الباحث في كتب فقهاء الشريعة القدامى ذكراً لهذا المصطلح في كتبهم، لكن مضمونه ومعناه

(١) ينظر: جمهرة اللغة ٣١٤/١، تهذيب اللغة ١٤/١٢، ١٧، الصحاح تاج اللغة ١٦٩/١، مقاييس اللغة ٣٩٨/٣، لسان العرب ٥٤٨/١، ٥٤٩، تاج العروس ٢٤٨/٣، ٢٤٩، معجم اللغة المعاصرة ١٣٥٥/٢.

موجود في كتبهم حيث عبروا عنها بألفاظ أخرى كالدواهي[١] والنوائب[٢] والوظائف[٣] والكلف السلطانية[٤]، والوزائع[٥]، والحطائط[٦]، والجباية[٧] وغير ذلك.

فعرفها الإمام الجويني:" ما يأخذه الإمام من مياسير البلاد والمثرين(الأغنياء) من طبقات العباد بما يراه سادا للحاجة"[٨].

وعرفها إلامام الغزالي:" ما يوظفه الإمام على الأغنياء بما يراه كافياً عند خلو بيت المال من المال"[٩].

وقد عرفها بعض المعاصرين بأنها:" ما تفرضه الدولة زائداً عن الزكاة وسائر التكاليف المحددة بالكتاب والسنة وذلك وفقاً لظروف المجتمع الإسلامي فهى مؤقتة بالظروف التي فرضت من أجلها[١٠]. فهى مقدار محدد من المال تفرضه الدولة قسراً في أموال رعاياها وفق ضوابط محددة مساهمة منهم في الأعباء المالية العامة للدولة، وتغطية نفقاتها العامة دون أن يقابل ذلك بنفع خاص.

(١) ينظر: الاعتصام للشاطبي ٦١٩/٢.
(٢) ينظر: المرجع السابق.
(٣) ينظر: حاشية ابن عابدين ٦١٨/٣.
(٤) ينظر: الفتاوى الكبرى لابن تيمية ١٥١/٥.
(٥) ينظر: تاريخ ابن خلدون ٣٤٤/١.
(٦) ينظر: مجموع الفتاوى ٣٣٨/٣٠.
(٧) ينظر: المرجع السابق.
(٨) ينظر: غياث الأمم صـ٢٧٤.
(٩) ينظر: شفاء الغليل في بيان الشبه والمخيل ومسالك التعليل صـ٢٣٦.
(١٠) ينظر: النفقات العامة في الإسلام، د/ يوسف إبراهيم، صـ١٢، دار الكتاب الجامعي ١٩٨٠م.

أنواع الضرائب الإسلامية:

يمكن تقسيم الضرائب في الإسلام تبعاً لفرضيتها إلى قسمين:

. **الضرائب الأصلية:** ويمكن القول بأنها هى الضرائب التي كان لها أصل تشريعي في الدولة الإسلامية ويشمل ذلك الجزية، والخراج، والعشور، وقد كانت تشكل الموارد الأساسية لبيت مال المسلمين آنذاك، فهى ضرائب تفرض على غير المسلمين وعلى سبيل الدوام ما داموا يعيشون في كنف دولة الإسلام وسلطانها مقابل السماح لهم بالإقامة في بلاد المسلمين(الجزية)، أو المرور عبر الثغور والمرافئ الإسلامية (العشور)، وفرضيتها ثابتة بالكتاب (الجزية)، وبالاجتهاد ومشاورة الصحابة (الخراج والعشور) [1].

.**الضرائب الاستثنائية:** وهى تلك الضرائب التي يفرضها ولي الأمر أو من ينوب عنه تبعاً للحاجة والضرورة التي تلم بالمسلمين وليس على سبيل الدوام، فهى ضرائب تفرض على المسلمين دون من عداهم بشكل استثنائي حسب الحاجة والمصلحة وحماية للأمة من الأخطار، وهى ثابتة بالاجتهاد[2].

(١) ينظر: الأحكام السلطانية صـ٢٢٨، سن الضرائب في الشريعة الإسلامية، خليل محمد خليل، صـ٢٠٠، ٢٠١، أطروحة ماجستير نابلس فلسطين ٢٠٠٠م.

(٢) ينظر: الاعتصام للشاطبي ٦١٩/٢، سن الضرائب ٢٠٠، ٢٠١.

المطلب الثاني

مدى مشروعية فرض الضرائب وضوابط فرضها

إذا كانت موارد الدولة من الزكاة وغيرها لا تكفي لتوفير النفقات والحاجات اللازمة للأمة لاسيما في الوقت الذي كثرت فيه مهامها واتسعت مرافقها مع وجود عجز أو قصور في إيراداتها عن توفير النفقات اللازمة لذلك، فهل لولاة الأمر فرض أموال زائدة عن الزكاة في أموال الأغنياء كالضرائب مثلاً أم لا؟ للإجابة عن هذا التساؤل لابد من تحرير الخلاف في مسألة هامة وهى هل في المال حق سوى الزكاة أم لا؟ وإذا أثبتنا أن في المال حقاً سوى الزكاة فهل يمكن أن تدخل الضرائب في هذا الحق ومن ثم يمكننا القول بجواز قيام الدولة بفرض الضرائب على أفراد رعيتها، هذا ما سنجيب عليه على النحو التالي:

هل في المال حق سوى الزكاة؟

اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين:

القول الأول: ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة والظاهرية إلى أن في المال حقاً سوى الزكاة [1].

(١) ينظر: درر الحكام ٣٧٧/٢، حاشية ابن عابدين ٤٧٥/٥، أحكام القرآن لابن العربي ٨٧/١، ٨٨، تفسير القرطبي ٢٤٢/٢، الاعتصام للشاطبي ٣٥٨/٢، المستصفى للغزالي ٤٢٦/١، الأموال السلطانية صـ٣٨، ٣٩، المحلى ٢٨١/٤.

القول الثاني: ليس في المال حق سوى الزكاة وهذا القول مروي عن ابن عباس وابن سيرين والشافعي في القديم، قال ابن حجر:" وقد قامت الأدلة عند الشافعية أنه لا يجب في المال حق سوى الزكاة" (١).

الأدلة

أولاً: أدلة القول الأول:

استدل أصحاب هذا القول على ما ذهبوا إليه بما يأتي:

قوله تعالى:(لَيْسَ الْبِرَّ أَنْ تُوَلُّوا وُجُوهَكُمْ قِبَلَ الْمَشْرِقِ وَالْمَغْرِبِ وَلَكِنَّ الْبِرَّ مَنْ آمَنَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ وَالْمَلَائِكَةِ وَالْكِتَابِ وَالنَّبِيِّينَ وَآتَى الْمَالَ عَلَى حُبِّهِ ذَوِي الْقُرْبَى وَالْيَتَامَى وَالْمَسَاكِينَ وَابْنَ السَّبِيلِ وَالسَّائِلِينَ وَفِي الرِّقَابِ وَأَقَامَ الصَّلَاةَ وَآتَى الزَّكَاةَ)[سورة: البقرة، من الآية ١٧٧].

قال الجصاص:" فيها حث على الصدقة، ووعد بالثواب عليها؛ لأن أكثر ما فيها أنها من البر، وهذا لفظ ينطوي على الفرض والنفل، إلا أن في سياق الآية، ونسق التلاوة ما يدل على أنه لم يرد به الزكاة لقوله تعالى: {وأقام الصلاة وآتى الزكاة} فلما عطف الزكاة عليها دل على أنه لم يرد الزكاة بالصدقة المذكورة قبلها، ومن الناس من يقول: أراد به حقوقا واجبة في المال سوى الزكاة نحو وجوب صلة الرحم إذا وجده ذا ضر شديد. ويجوز أن يريد من قد أجهده الجوع حتى يخاف عليه التلف فيلزمه أن يعطيه ما يسد جوعته" (٢).

---

(١) ينظر: فتح الباري لابن حجر ٢٨/١٠، المجموع ٣٣١/٥، البيان في مذهب الشافعي ١٣٧/٣، كفاية النبيه ٢٨/١٠.

(٢) ينظر: أحكام القرآن للجصاص ١٦٠/١.

قولــه تعــالى:(إِنَّ اللَّــهَ اشْــتَرَى مِــنَ الْمُــؤْمِنِينَ أَنْفُــسَهُمْ وَأَمْــوَالَهُمْ بِــأَنَّ لَهُــمُ الْجَنَّةَ)[سورة: التوبة، من الآية ١١١].

قال بدر العيني:" إن المؤمنين يلزمهم القربة في أموالهم لله تعالى عند توجه الحاجة إليهم، ولهذا قال كثير من العلماء: إن في المال حقا سوى الزكاة" [١].

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ، قَالَ: بَيْنَمَا نَحْنُ فِي سَفَرٍ مَعَ النَّبِيِّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِذْ جَاءَ رَجُلٌ عَلَى رَاحِلَةٍ لَهُ، قَالَ: فَجَعَلَ يَصْرِفُ بَصَرَهُ يَمِينًا وَشِمَالًا، فَقَالَ رَسُولُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «مَنْ كَانَ مَعَهُ فَضْلُ ظَهْرٍ، فَلْيَعُدْ بِهِ عَلَى مَنْ لَا ظَهْرَ لَهُ، وَمَنْ كَانَ لَهُ فَضْلٌ مِنْ زَادٍ، فَلْيَعُدْ بِهِ عَلَى مَنْ لَا زَادَ لَهُ»، قَالَ: فَذَكَرَ مِنْ أَصْنَافِ الْمَالِ مَا ذَكَرَ حَتَّى رَأَيْنَا أَنَّهُ لَا حَقَّ لِأَحَدٍ مِنَّا فِي فَضْلٍ [٢]. قال بدر العيني:" فيه إيجاب إنفاق الفضل من الأموال" [٣].

وعَنْ عَلِيٍّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: " «إِنَّ اللَّهَ فَرَضَ عَلَى أَغْنِيَاءِ الْمُسْلِمِينَ فِي أَمْوَالِهِمْ بِقَدْرِ الَّذِي يَسَعُ فُقَرَاءَهُمْ، وَلَنْ يُجْهَدَ الْفُقَرَاءُ إِذَا جَاعُوا وَعَرَوْا إِلَّا بِمَا يُضَيِّعُ أَغْنِيَاؤُهُمْ، أَلَا وَإِنَّ اللَّهَ يُحَاسِبُهُمْ حِسَابًا شَدِيدًا، وَيُعَذِّبُهُمْ عَذَابًا أَلِيمًا» [٤].

فالحديث دليل على أن في المال حقاً سوى الزكاة فيجوز فرض أموال على الأغنياء زائدة على زكاة أموالهم إذا دعت الحاجة لذلك.

---

(١) ينظر: عمدة القاري ١٠١/٥.

(٢) صحيح مسلم، كتاب: الزكاة، باب: استحباب المواساة بفضل المال، برقم(١٧٢٨)، ١٣٥٤/٣.

(٣) ينظر: عمدة القاري ٥٤/٩.

(٤) المعجم الأوسط للطبراني (٣٥٧٩)، ٤٨/٤، المعجم الصغير للطبراني (٤٥٣)، ٢٧٥/١، رواه الطبراني في الصغير والأوسط، وقال: تفرد به ثابت بن محمد الزاهد.قلت: ثابت من رجال الصحيح، وبقية رجاله وثقوا، وفيهم كلام. ينظر: مجمع الزوائد ٦٢/٣.

قَالَ عُمَرُ بْنُ الْخَطَّابِ: «لَوِ اسْتَقْبَلْتُ مِنْ أَمْرِي مَا اسْتَدْبَرْتُ لَأَخَذْتُ فُضُولَ الْأَغْنِيَاءِ، فَقَسَمْتُهَا فِي فُقَرَاءِ الْمُهَاجِرِينَ»(١).

وعَنْ فَاطِمَةَ بِنْتِ قَيْسٍ، قَالَتْ: سَأَلْتُ، أَوْ سُئِلَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ الزَّكَاةِ؟ فَقَالَ: إِنَّ فِي الْمَالِ لَحَقًّا سِوَى الزَّكَاةِ، ثُمَّ تَلاَ هَذِهِ الآيَةَ الَّتِي فِي البَقَرَةِ: {لَيْسَ البِرَّ أَنْ تُوَلُّوا وُجُوهَكُمْ} الآيَةَ (٢). فهذا الحديث يدل دلالة صريحة على أن في المال حقاً سوى الزكاة.

وقال ابن حزم:" فرض على الأغنياء من أهل كل بلد أن يقوموا بفقرائهم، ويجبرهم السلطان على ذلك، إن لم تقم الزكوات بهم، ولا في سائر أموال المسلمين، فيقام لهم بما يأكلون من القوت الذي لا بد منه، ومن اللباس للشتاء والصيف بمثل ذلك، وبمسكن يكنهم من المطر، والصيف والشمس، وعيون المارة" (٣).

وقال أبو حيان الأندلسي:"وأجمع المسلمون على أنه إذا نزل بالمسلمين حاجة وضرورة بعد أداء الزكاة، فإنه يجب صرف المال إليها" (٤).

---

(١) الأموال لابن زنجوية، كتاب: الصدقة، باب: ما يجب على صدقة المال من الحقوق في المال سوى الزكاة، برقم(١٣٦٤)، ٧٨٩/٢.

(٢) مصنف ابن أبي شيبة، كتاب: الزكاة، باب: من قال في المال حق سوى الزكاة، برقم(١٠٥٢٣)، ٤١١/٢، سنن الدارقطني، كتاب: الزكاة، باب: تعجيل الصدقة قبل الحول، برقم(٢٠١٦)، ٣٤/٣، سنن الترمذي، كتاب: الزكاة، باب: ما جاء في أن في المال حقاً سوى الزكاة، برقم(٦٦٠)، ٣٩/٣، السنن الكبرى للبيهقي، كتاب: الزكاة، باب: الدليل على أن من أدى فرض الله في الزكاة فليس عليه أكثر منه إلا أن يتطوع سوى ما مضى في الباب قبله، برقم(٧٣٢٢)، ١٧/٨، ١٨، الحديث إسناده ضعيف لأن فيه أبو حمزة الأعور وهو مجروح. ينظر: الجامع الكبير للسيوطي ٥٧٧/٢.

(٣) ينظر: المحلى ٢٨١/٤.

(٤) ينظر: البحر المحيط في التفسير ١٣٨/٢.

وقال القرطبي:" واتفق العلماء على أنه إذا نزلت بالمسلمين حاجة بعد أداء الزكاة فإنه يجب صرف المال إليها"[١].

وقال الجويني:" لا بد من توظيف أموال يراها الإمام قائمة بالمؤن الراتبة، أو مدانية لها، وإذا وظف الإمام على الغلات والثمرات وضروب الزوائد والفوائد من الجهات يسيرا من كثير، سهل احتماله، ووفر به أهب الإسلام وماله، واستظهر رجاله، وانتظمت قواعد الملك وأحواله"[٢].

وقال المناوي:" (إن في المال لحقاً سوى الزكاة) كفكاك الأسير وإطعام المضطر وسقي الظمآن وعدم منع الماء والملح والنار وانفاذ محترم أشرف على الهلاك ونحو ذلك قال عبد الحق فهذه حقوق قام الإجماع على وجوبها وإجبار الأغنياء عليها" [٣].

ثانياً: أدلة القول الثاني:

استدل أصحاب هذا القول على ما ذهبوا إليه بما يأتي:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ: أَنَّ أَعْرَابِيًّا أَتَى النَّبِيَّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، فَقَالَ: دُلَّنِي عَلَى عَمَلٍ إِذَا عَمِلْتُهُ دَخَلْتُ الجَنَّةَ، قَالَ: «تَعْبُدُ اللَّهَ لاَ تُشْرِكُ بِهِ شَيْئًا، وَتُقِيمُ الصَّلاَةَ المَكْتُوبَةَ، وَتُؤَدِّي الزَّكَاةَ المَفْرُوضَةَ، وَتَصُومُ رَمَضَانَ» قَالَ: وَالَّذِي نَفْسِي بِيَدِهِ لاَ أَزِيدُ عَلَى هَذَا، فَلَمَّا وَلَّى، قَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «مَنْ سَرَّهُ أَنْ يَنْظُرَ إِلَى رَجُلٍ مِنْ أَهْلِ الجَنَّةِ، فَلْيَنْظُرْ إِلَى هَذَا» [٤].

(١) ينظر: تفسير القرطبي ٢٤٢/٢.

(٢) ينظر: غياث الأمم صـ٢٨٣.

(٣) ينظر: فيض القدير ٤٧٢/٢.

(٤) صحيح البخاري، كتاب: الزكاة، باب: وجوب الزكاة، برقم(١٣٩٧)، ١٠٥/٢، صحيح مسلم، كتاب: الإيمان، باب: الإيمان الذي يدخل به الجنة، برقم(١٤)، ٤٤/١.

وعَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «إِذَا أَدَّيْتَ زَكَاةَ مَالِكَ فَقَدْ قَضَيْتَ مَا عَلَيْكَ» (١).

وعَنْ فَاطِمَةَ بِنْتِ قَيْسٍ، أَنَّهَا سَمِعَتْهُ تَعْنِي النَّبِيَّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ: «لَيْسَ فِي الْمَالِ حَقٌّ سِوَى الزَّكَاةِ»(٢). يرد على ذلك بأن الحديث ضعيف منكر.

قال الجصاص:" فهذه الأخبار يحتج بها من تأول "حقاً معلوماً" على الزكاة، وأنه لا حق على صاحب المال غيرها." (٣).

. إن الإسلام قد احترم الملكية الفردية وحرمة الاعتداء على المال كما حرم الاعتداء على الدماء والأعراض (٤). **يجاب عن ذلك:** بأنه لا تعارض بين احترام ملكية الأفراد وبين إيجاب حقوق مالية أخرى على الأغنياء سوى الزكاة ما دام ذلك بحق ولمصلحة شرعية تقتضي ذلك، قال الزركشي:" إذا تعارض مصلحتان حصلت العليا منهما بتفويت الدنيا"(٥).

(١) سنن ابن ماجة، كتاب: الزكاة، باب: ما أدى زكاته فليس بكنز،برقم(١٧٨٨)، ٥٧٠/١، سنن الترمذي، كتاب: الزكاة، باب: إذا أديت زكاة مالك فقد قضيت ما عليك، برقم(٦١٨)، ٦/٢، المستدرك للحاكم، كتاب: الزكاة، برقم(١٤٤٠)، ٥٤٨/١، قال الترمذي: حديث حسن، وهذا إسناد ضعيف لضعف دراج أبي السمح، ينظر: التلخيص الحبير ٣٥٧/٢.

(٢) سنن ابن ماجة، كتاب: الزكاة، باب: ما أدى زكاته ليس بكنز، برقم(١١٧٨٩)، ٥٧٠/١، السنن الكبرى للبيهقي، كتاب: الزكاة، باب: الدليل على أن من أدى فرض الله في الزكاة فليس عليه أكثر منه إلا أن يتطوع سوى ما مضى في الباب قبله، برقم(٧٢٤٢)، ١٤٢/٤، والحديث ضعيف منكر، ضعفه: الترمذي، والبيهقي، والنووي، لأجل أبو حمزة ميمون الأعور، وقد ذكر البيهقي أن كل من تابعه أضعف منه. ينظر: التلخيص الحبير ٣٥٦/٢.

(٣) ينظر: أحكام القرآن للجصاص ٤٥٧/٣.

(٤) ينظر: موسوعة الإجماع في الفقه الإسلامي ٦٠٣/٥.

(٥) ينظر: المنثور في القواعد الفقهية للزركشي ٣٤٩/١.

المختار:

بعد عرض أقوال الفقهاء في المسألة وأدلتهم ومناقشة ما يحتاج منها لمناقشة فالذي تطمئن إليه النفس هو القول بأن في المال حقاً سوى الزكاة؛ لقوة أدلتهم وتوافقه مع مقاصد وقواعد الشريعة الإسلامية التي تهدف لتحقيق التكافل والتآخي بين أفراد الأمة، وتحقيق مصلحة المجتمع كافة، وضعف أدلة المخالفين.

مشروعية فرض الضرائب الاستثنائية عند الحاجة

بناءً على ما انتهينا إليه في المسألة السابقة من أن الراجح أن في المال حقاً سوى الزكاة، يمكننا القول بمشروعية قيام الدولة بفرض الضرائب الاستثنائية إذا كانت هناك حاجة تدعو إلى ذلك مع خلو بيت المال من المال، وبهذا قال كثير من العلماء المعاصرين منهم الشيخ عبدالحليم محمود، والشيخ محمود شلتوت، والشيخ محمد أبو زهرة، والشيخ القرضاوي، والشيخ محمد علي السايس وغيرهم[1].

كما أنه لا خلاف بين العلماء في أنه إذا نزل بالمسلمين حاجة وضرورة بعد جمع أموال الزكوات فإنه يجب صرف المال إليها[2]، ولو كان تحصلية عن طريق فرض الضرائب على الرعية، وعليه فيشترط لإباحة فرض الضرائب أن تكون هناك حاجة ضرورية محيطة بدولة الإسلام مع عجز بيت المال(الخزينة العامة للدولة) عن الوفاء بهذه الالتزامات المالية وما يتطلبه ذلك من نفقات طارئة، وهذه الحاجة يتم تحديدها من

(١) ينظر: التطبيق العاصر للزكاة، شوقي إسماعيل، صـ٤٥، دار الشروق، جدة ١٩٧٧م، المالية العامة والنظام المالي الإسلامي، غازي عناية، صـ٤٢٠، دار الجليل بيروت ١٩٩٠م، فقه الزكاة للقرضاوي ١٠٧٣/٢، موسوعة الاقتصاد الإسلامي، محمد عبدالمنعم الجمال، صـ٣٢٩، دار الكتب الإسلامية ١٩٨٠م.

(٢) ينظر: البحر المحيط في التفسير ١٣٨/٢، تفسير القرطبي ٢٤٢/٢.

قبل ذوي الخبرة والاختصاص من الماليين والاقتصاديين ممن يوثق بدينهم وحرصهم على مصلحة المسلمين، وعدم ترك ذلك لذوي الأهواء والمصالح، ولا شك أنه هذا راجع لما هو مقرر في فقه الشريعة من حرمة أخذ المال بدون حق كما قال سبحانه:(يَاأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ)[سورة: النساء، من الآية ٢٩]، وما روى عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «لَا تَحَاسَدُوا، وَلَا تَنَاجَشُوا، وَلَا تَبَاغَضُوا، وَلَا تَدَابَرُوا، وَلَا يَبِعْ بَعْضُكُمْ عَلَى بَيْعِ بَعْضٍ، وَكُونُوا عِبَادَ اللهِ إِخْوَانًا الْمُسْلِمُ أَخُو الْمُسْلِمِ، لَا يَظْلِمُهُ وَلَا يَخْذُلُهُ، وَلَا يَحْقِرُهُ التَّقْوَى هَاهُنَا» وَيُشِيرُ إِلَى صَدْرِهِ ثَلَاثَ مَرَّاتٍ «بِحَسْبِ امْرِئٍ مِنَ الشَّرِّ أَنْ يَحْقِرَ أَخَاهُ الْمُسْلِمَ، كُلُّ الْمُسْلِمِ عَلَى الْمُسْلِمِ حَرَامٌ، دَمُهُ، وَمَالُهُ، وَعِرْضُهُ»[(١)]، وفي هذا يقول الإمام القرطبي:" وضابط الأمور لا يحل مال أحد إلا لضرورة تعرض، فيؤخذ ذلك، المال جهراً لا سراً، وينفق بالعدل لا بالاستيثار، وبرأي الجماعة لا بالاستبداد بالأمر"[(٢)]. ولا شك أن هذا القيد كما ينظم فرض الضريبة ينظم أيضاً أوجه إنفاق حصيلتها، ومن أبرز وأهم الحاجات المبيحة لفرض الضرائب على أغنياء الأمة دون حيف أو ظلم أو تسلط على أموال الغير دون حاجة ما يلي[(٣)]:

أ. الحاجة العسكرية:

من المعلوم أن الشريعة الإسلامية قد أوجبت على أتباعها أن يكونوا على أهبة الاستعداد بالجند والسلاح لحماية الأوطان والزود عنها ضد أي خطر يهدد كيانها تحقيقاً

(١) صحيح مسلم، كتاب: البر والصلة والآداب، باب: تحريم ظلم المسلم، وخذله، واحتقاره ودمه، وعرضه، وماله، برقم(٢٥٦٤)، ١٩٨٦/٤.

(٢) ينظر: تفسير القرطبي ٦٠/١١.

(٣) ينظر: سن الضرائب في الشريعة الإسلامية، خليل محمد خليل، صـ٢٣٢، نابلس، فلسطين ١٣٢١ه/٢٠٠٠م.

لقول الباري سبحانه:(وَأَعِدُّوا لَهُمْ مَا اسْتَطَعْتُمْ مِنْ قُوَّةٍ وَمِنْ رِبَاطِ الْخَيْلِ تُرْهِبُونَ بِهِ عَدُوَّ اللَّهِ وَعَدُوَّكُمْ وَآخَرِينَ مِنْ دُونِهِمْ لَا تَعْلَمُونَهُمُ اللَّهُ يَعْلَمُهُمْ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فِي سَبِيلِ اللَّهِ يُوَفَّ إِلَيْكُمْ وَأَنْتُمْ لَا تُظْلَمُونَ)[سورة: الأنفال، الآية ٦٠]، مع تسخير جميع الطاقات والإمكانات لردع عدوان المعتدين وقهرهم وتطهير بلاد الإسلام من دنسهم، ولا شك أن هذا يحتاج إلى الإنفاق على الصناعات الحربية لأجل توفير السلاح المناسب لردع العدوان فالجهاد بحاجة للجيوش والجيوش لا تقاتل بدون سلاح مناسب لردع العدو، إذ لا نفع للمال إذا داهم العدو الأوطان حيث يستبيح المال والأنفس والأعراض ولا يرعون في المسلمين إلا ولا ذمة، وفي هذا قال صاحب الاختيار:" فإنه إذا لم يكن بالمسلمين قوة ظهر عليهم عدوهم فأخذ الأنفس والأموال"[(١)]، وهذا ما أكده الإمام الشاطبي بقوله:" فالذين يحذرون من الدواهي لو انقطع عنهم الشوكة، يستحقرون بالإضافة إليها أموالهم كلها، فضلا عن اليسير منها."[(٢)]، فأي قيمة للمال مع هذا الضرر العظيم، وفي هذا يقول الإمام الجويني:" فأي مقدار للأموال في هجوم أمثال هذه الأهوال، لو مست إليها الحاجة، وأموال الدنيا لو قوبلت بقطرة دم، لم تعدلها، ولم توازنها... فإذا كانت الدماء تسيل على حدود الظبات، فالأموال في هذا المقام من المستحقرات"[(٣)]، كما تضافرت القواعد الشرعية الدالة على جواز دفع أشد الضررين بارتكاب أخفهما وفي هذا يقول الإمام الغزالي:" إذا تعارض شران أو ضرران قصد الشرع دفع أشد الضررين وأعظم الشرين وما يؤديه كل واحد منهم قليل بالإضافة إلى ما يخاطر به من نفسه وماله لو خلت خطة الإسلام عن ذي شوكة يحفظ نظام الأمور ويقطع مادة الشرور"[(٤)].

(١) ينظر: الاختيار لتعليل المختار ١٢١/٤.
(٢) ينظر: الاعتصام للشاطبي ٦١٩/٢.
(٣) ينظر: غياث الأمم صـ٢٥٩.
(٤) ينظر: المستصفى للغزالي صـ ١٧٧، ١٧٨.

ب ــ الحاجة الاجتماعية:

أيضاً من الأمور المبيحة لفرض الأموال على أغنياء الأمة زيادة على أموال الزكوات الواجبة عليهم ومنها الضرائب هو الحاجة إلى الأموال للقيام على شئون الفقراء والمحتاجين وسد خلتهم وتحقيق التكافل الاجتماعي والعيش الكريم لكافة أفراد الرعية وهذا ما امتازت به شريعة الإسلام عما سواها من الشرائع والأنظمة الوضعية التي تسودها الطبقية والانقسام المجتمعي ما بين الغنى الفاحش والفقر المدقع، وفي هذا يقول الإمام الجويني:" وإذا كان تجهيز الموتى من فروض الكفايات، فحفظ مهج الأحياء، وتدارك حشاشة الفقراء أتم وأهم" (١).

ج ــ الحاجة إلى المرافق العامة:

أيضاً من الأمور المبيحة لفرض الأموال على أغنياء الأمة زيادة على أموال الزكوات الواجبة عليهم ومنها الضرائب هو الحاجة إلى إقامة المرافق والخدمات العامة التي يعود نفعها على كافة أفراد الرعية كالمدارس والمستشفيات والجامعات والطرق والكباري والملاجئ وشق الترع ومجاري الماء واستصلاح الأراضي ونحوها، ومنها أيضاً ما تحتاجه الدولة من نفقات لأجل توفير رواتب من يقومون بخدمات يعود نفعها على المسلمين عامة كالجند والمعلمين والأطباء وغيرهم، جاء في حاشية ابن عابدين:" ما يضربه السلطان على الرعية مصلحة لهم يصير ديناً واجباً وحقاً مستحقاً كالخراج، وقال مشايخنا وكل ما يضربه الإمام، عليهم لمصلحة لهم فالجواب هكذا حتى أجرة الحراسين لحفظ الطريق واللصوص ونصب الدروب وأبواب السكك وهذا يعرف ولا يعرف خوف الفتنة ثم قال: فعلى هذا ما يؤخذ في خوارزم من العامة لإصلاح مسناة

(١) ينظر: غياث الأمم صـ٢٣٤.

الجيحون أو الربض ونحوه من مصالح العامة دين واجب لا يجوز الامتناع عنه، وليس بظلم ولكن يعلم هذا الجواب للعمل به وكف اللسان عن السلطان وسعاته فيه لا للتشهير حتى لا يتجاسروا في الزيادة على القدر المستحق اهـ. قلت: وينبغي تقييد ذلك بما إذا لم يوجد في بيت المال ما يكفي لذلك"[1]، وقال الإمام الرملي:" ومما يندفع به ضرر المسلمين والذميين فك أسراهم على التفصيل الآتي في الهدنة، وعمارة نحو سور البلد وكفاية القائمين بحفظها فمؤنة ذلك على بيت المال، ثم على القادرين المذكورين، ولو تعذر استيعابهم خص به الوالي من شاء منهم"[2]. والمرافق العامة للدولة تقاس على ذلك ومن ثم فلا حرج على الدولة في فرض أموال زائدة على الأغنياء كالضرائب مثلاً عند الحاجة لأجل إقامة ما تحتاج إليه الرعية من المرافق والخدمات العامة مع تقييد ذلك بالعدل وبقدر ما تتحقق به الحاجة.

د ـــ الحاجة الطارئة:

أيضاً من الأمور المبيحة لفرض الأموال على أغنياء الأمة زيادة على أموال الزكوات الواجبة عليهم ومنها الضرائب ما ينزل بالأمم من الشدائد والكوارث كالفيضانات والزلازل والبراكين والحرائق والأمراض والأوبئة والمجاعات ونحو ذلك مع عجز الدولة عن توفير الدعم والرعاية اللازمة لضحايا هذه الكوارث والشدائد فهنا يتعين على أغنياء الأمة القيام بواجبهم تجاه إخوانهم المنكوبين في مثل هذه الشدائد وهذا من باب إغاثة الملهوف، ووجوب دفع الضرر عن المسلمين، وفي هذا يقول الإمام الجويني:" فلو بلي أهل بلد بقحط، وكشرت الشدة عن أنيابها، وبثت المنون بدائع أسبابها... فيتعين عليه(الموسر من المسلمين) والحالة هذه أن يسد رمق رفيقه.... فإذا

(١) ينظر: حاشية ابن عابدين ٣٣٦/٢، ٣٣٧.
(٢) ينظر: نهاية المحتاج ٥٠/٨.

تقرر ما ذكرناه، فالوجه عندي إذا ظهر الضرر، وتفاقم الأمر، وأنشبت المنية أظفارها... استشعر الموسرون، أن يستظهر كل موسر بقوت سنة، ويصرف الباقي إلى ذوي الضرورات، وأصحاب الخصاصات... ولكن لا سبيل إلى ترك الفقراء على ضرهم"[(١)]، وقال الإمام الرملي:" ودفع ضرر المعصوم من المسلمين وأهل الذمة على القادرين وهم من عنده زيادة على كفاية سنة لهم ولممونهم"(أي من تلزمه نفقته)[(٢)].

وقد دل على مشروعية الضرائب الاستثنائية العديد من نصوص الكتاب والسنة وآثار الصحابة ونصوص الفقهاء والمعقول:

فمن الكتاب:

مما يستدل به من القرآن على مشروعية الضرائب عموم النصوص الدالة على أن في المال حقاً سوى الزكاة ومن ذلك قوله تعالى: :(لَيْسَ الْبِرَّ أَنْ تُوَلُّوا وُجُوهَكُمْ قِبَلَ الْمَشْرِقِ وَالْمَغْرِبِ وَلَكِنَّ الْبِرَّ مَنْ آمَنَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ وَالْمَلَائِكَةِ وَالْكِتَابِ وَالنَّبِيِّينَ وَآتَى الْمَالَ عَلَى حُبِّهِ ذَوِي الْقُرْبَى وَالْيَتَامَى وَالْمَسَاكِينَ وَابْنَ السَّبِيلِ وَالسَّائِلِينَ وَفِي الرِّقَابِ وَأَقَامَ الصَّلَاةَ وَآتَى الزَّكَاةَ)[سورة: البقرة، من الآية ١٧٧]، قال القرطبي:" ذكر عن السدي أن هذا شيء واجبٌ في المال، حق على صاحب المال أن يفعله، سوى الذي عليه من الزكاة".

قوله تعالى:(وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا وَبِذِي الْقُرْبَى وَالْيَتَامَى وَالْمَسَاكِينِ وَالْجَارِ ذِي الْقُرْبَى وَالْجَارِ الْجُنُبِ وَالصَّاحِبِ بِالْجَنْبِ وَابْنِ السَّبِيلِ وَمَا مَلَكَتْ أَيْمَانُكُمْ)[سورة: النساء، من الآية ٣٦].

---

(١) ينظر: غياث الأمم صـ٢٣٤ـــ ٢٣٦.

(٢) ينظر: نهاية المحتاج ٤٩/٨.

وقوله تعالى:(وَآتِ ذَا الْقُرْبَى حَقَّهُ وَالْمِسْكِينَ وَابْنَ السَّبِيلِ)[سورة: الإسراء، من الأية ٢٦]. قال ابن حزم:" فأوجب تعالى حق المساكين، وابن السبيل، وما ملكت اليمين مع حق ذي القربى وافترض الإحسان إلى الأبوين، وذي القربى، والمساكين، والجار، وما ملكت اليمين، والإحسان يقتضي تقديم ما يحتاجونه إن لم تقم الزكوات بهم".

ومن السنة:

وردت العديد من النصوص النبوية الدالة على ذلك منها ما روى عَنْ فَاطِمَةَ بِنْتِ قَيْسٍ، قَالَتْ: سَأَلْتُ، أَوْ سُئِلَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ الزَّكَاةِ؟ فَقَالَ: إِنَّ فِي الْمَالِ لَحَقًّا سِوَى الزَّكَاةِ، ثُمَّ تَلاَ هَذِهِ الآيَةَ الَّتِي فِي البَقَرَةِ: {لَيْسَ البِرَّ أَنْ تُوَلُّوا وُجُوهَكُمْ} الآيَةَ [(١)].فهذا الحديث يدل دلالة صريحة على أن في المال حق سوى الزكاة.

ومن آثار الصحابة:

وعَنْ عَلِيٍّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: " «إِنَّ اللَّهَ فَرَضَ عَلَى أَغْنِيَاءِ الْمُسْلِمِينَ فِي أَمْوَالِهِمْ بِقَدْرِ الَّذِي يَسَعُ فُقَرَاءَهُمْ، وَلَنْ يُجْهَدَ الْفُقَرَاءُ إِذَا جَاعُوا وَعَرَوْا إِلَّا بِمَا يُضَيِّعُ أَغْنِيَاؤُهُمْ، أَلَا وَإِنَّ اللَّهَ يُحَاسِبُهُمْ حِسَابًا شَدِيدًا، وَيُعَذِّبُهُمْ عَذَابًا أَلِيمًا» [(٢)].

(١) مصنف ابن أبي شيبة، كتاب: الزكاة، باب: من قال في المال حق سوى الزكاة، برقم(١٠٥٢٣)، ٤١١/٢، سنن الدارقطني، كتاب: الزكاة، باب: تعجيل الصدقة قبل الحول، برقم(٢٠١٦)، ٣٤/٣، سنن الترمذي، كتاب: الزكاة، باب: ما جاء في أن في المال حقاً سوى الزكاة، برقم(٦٦٠)، ٣٩/٣، السنن الكبرى للبيهقي، كتاب: الزكاة، باب: الدليل على أن من أدى فرض الله في الزكاة فليس عليه أكثر منه إلا أن يتطوع سوى ما مضى في الباب قبله، برقم(٧٣٢٢)، ١٧/٨، ١٨، الحديث إسناده ضعيف لأن فيه أبو حمزة الأعور وهو مجروح. ينظر: الجامع الكبير للسيوطي ٥٧٧/٢.

(٢) سبق تخريجه.

الحديث دليل على أن في المال حقاً سوى الزكاة فيجوز فرض أموال على الأغنياء زائدة على زكاة أموالهم إذا دعت الحاجة لذلك.

قَالَ عُمَرُ بْنُ الْخَطَّابِ: «لَوِ اسْتَقْبَلْتُ مِنْ أَمْرِي مَا اسْتَدْبَرْتُ لَأَخَذْتُ فُضُولَ الْأَغْنِيَاءِ، فَقَسَمْتُهَا فِي فُقَرَاءِ الْمُهَاجِرِينَ»(١).

ومن النصوص الفقهية:

قال أبو حيان الأندلسي:"وأجمع المسلمون على أنه إذا نزل بالمسلمين حاجة وضرورة بعد أداء الزكاة، فإنه يجب صرف المال إليها" (٢).

قال القرطبي:" واتفق العلماء على أنه إذا نزلت بالمسلمين حاجة بعد أداء الزكاة فإنه يجب صرف المال إليها"(٣).

وقال ابن عابدين:" ... وما وظف للإمام ليجهز به الجيوش وفداء الأسارى بأن احتاج إلى ذلك ولم يكن في بيت المال شيء فوظف على الناس ذلك... وينبغي تقييد ذلك بما إذا لم يوجد في بيت المال ما يكفي لذلك"(٤).

وقال الشيخ المالقي من المالكية:" توظيف الخراج على المسلمين من المصالح المرسلة ولا شك عندنا في جوازه وظهور مصلحته في بلاد الأندلس في زماننا الآن لكثرة الحاجة لما يأخذه العدو من المسلمين سوى ما يحتاج إليه الناس وضعف بيت المال"(٥).

---

(١) سبق تخريجه.
(٢) ينظر: البحر المحيط في التفسير ١٣٨/٢.
(٣) ينظر: تفسير القرطبي ٢٤٢/٢.
(٤) ينظر: حاشية ابن عابدين ٣٣٦/٢، ٣٣٧.
(٥) ينظر: الفروق للقرافي ١٤١/١.

وقال الغزالي:" أما إذا خلت الأيدي من الأموال ولم يكن من مال المصالح ما يفي بخراجات العسكر ولو تفرق العسكر واشتغلوا بالكسب لخيف دخول الكفار بلاد الإسلام أو خيف ثوران الفتنة من أهل العرامة في بلاد الإسلام، فيجوز للإمام أن يوظف على الأغنياء مقدار كفاية الجند"(١).

وقال الشاطبي:" إنا إذا قررنا إماماً مطاعاً مفتقراً إلى تكثير الجنود لسد الثغور وحماية الملك المتسع الأقطار، وخلا بيت المال وارتفعت حاجات الجند إلى ما لا يكفيهم، فللإمام - إذا كان عدلا - أن يوظف على الأغنياء ما يراه كافيا لهم في الحال، إلى أن يظهر مال بيت المال، ثم إليه النظر في توظيف ذلك على الغلات والثمار"(٢).

فهذه النصوص ونحوها تدل على مشروعية فرض الضرائب الاستثنائية عند الحاجة وخلو بيت المال من الأموال اللازمة لذلك.

ومن المعقول:

إن العقل يقتضي جواز مشروعية الضرائب من قبل الدولة بضوابها الشرعية كما لو كانت هناك حاجة ملحة تدعو إليها مع خلو خزينة الدولة من الأموال الكافية لذلك، لما فيها من تحقيق التعاضد والتكافل والتآخي بين أفراد الأمة، كما أن نفع الأمة مقدم على نفع الفرد، ويتحمل الضرر الخاص لدفع الضرر العام(٣).

(١) ينظر: المستصفى صـ١٧٧.
(٢) ينظر: الاعتصام ٦١٩/٢.
(٣) ينظر: الأشباه لابن نجيم صـ٧٤، فقه الزكاة ١٠٧٧/٢.

بينما ذهب بعض العلماء إلى عدم جواز فرض الضرائب لعدم ورود نص يدل على إباحة أخذ أموال الغير بغير رضاهم، بل وعدوا ذلك من قبيل المَكْس[1] المحرم شرعاً[2].

استدل أصحاب هذا القول على ما ذهبوا إليه بما يأتي:

عموم النصوص القرآنية الدالة على تحريم أكل أموال الناس بالباطل كقوله تعالى:(وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ)[سورة: البقرة، الآية ١٨٨]، و قوله تعالى:(يَاأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا)[سورة: النساء، الآية ٢٩].

يرد على ذلك بأن: الضرائب ليست من قبيل أكل أموال الناس بالباطل لكون الضرائب ما دامت تفرض بحق وتصرف في مصالح الأمة العامة من الأمن والدفاع والصحة والتعليم والقضاء على الفقر وتعبيد الطرق ونحو ذلك.

---

(١) المكس في اللغة: يطلق على الجباية، وعلى الدراهم التي كانت تؤخذ من بائعي السلع في أسواق الجاهلية، وعلى انتقاص الثمن في البياعة، وعلى النقص والظلم، والماكس من يأخذ المكس من التجار، ثم غلب استعماله فيما يأخذه أعوان السلطان ظلماً عند البيع والشراء، والجمع مكوس. ينظر: الحيوان ٣٢٧/١، جمهرة اللغة ٨٥٥/٢، تهذيب اللغة ٥٤/١٠، لسان العرب ٢٢١/٦، الصحاح ٩٧٩/٣، تاج العروس ٥١٤/١٦، المعجم الوسيط ٨٨١/٢.

اصطلاحاً: عرف المكس بتعريفات عدة لعل أحسنها: هو ما يؤخذ من التجار بغير وجه شرعي، أو هي الضرائب غير الشرعية ومنها المغارم والوظيفة والقبالة والكل يشرف عليه المتقبل أو المشرف أو الأمين. ينظر: جلاء العينين للآلوسي ٢٧٣/١، مطبعة المدني١٤٠١ هـ - ١٩٨١ م معلمة الفقه المالكي لعبد العزيز بنعبدالله صـ٣١٥، دار الغرب الإسلامي، بيروت – لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤٠٣ هـ - ١٩٨٣ م.

(٢) ينظر: فقه الزكاة ١٠٨٩/٢.

وعَنْ أبي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ: أنَّ أعْرَابِيًّا أتَى النَّبِيَّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، فَقَالَ: دُلَّنِي عَلَى عَمَلٍ إذَا عَمِلْتُهُ دَخَلْتُ الجَنَّةَ، قَالَ: «تَعْبُدُ اللَّهَ لاَ تُشْرِكُ بِهِ شَيْئًا، وَتُقِيمُ الصَّلاَةَ المَكْتُوبَةَ، وَتُؤَدِّي الزَّكَاةَ المَفْرُوضَةَ، وَتَصُومُ رَمَضَانَ» قَالَ: وَالَّذِي نَفْسِي بِيَدِهِ لاَ أَزِيدُ عَلَى هَذَا، فَلَمَّا وَلَّى، قَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «مَنْ سَرَّهُ أَنْ يَنْظُرَ إِلَى رَجُلٍ مِنْ أَهْلِ الجَنَّةِ، فَلْيَنْظُرْ إِلَى هَذَا» [(١)].

وعَنْ أبي هُرَيْرَةَ، أنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «إِذَا أَدَّيْتَ زَكَاةَ مَالِكَ فَقَدْ قَضَيْتَ مَا عَلَيْكَ» [(٢)].

قال الجصاص:" فهذه الأخبار يحتج بها من تأول "حقاً معلوماً" على الزكاة، وأنه لا حق على صاحب المال غيرها." [(٣)]. وعلى هذا فإن من أدى ما افترض عليه لا يجب عليه إخراج شئ آخر من ماله على سبيل الوجوب كالضريبة ونحوها.

يرد على ذلك بأن: الزكاة حق قد افترضه الله على عباده في أموال معينة وبضوابط محددة ولو لم يكن هناك فقير أو محتاج إليها، فإن أداها المسلم فلا يطالب بما عداها إلا أن يخرج شيئاً من ماله على سبيل التطوع، أما الضرائب فهى أمر استثنائي يفرض على أفراد الأمة إذا كانت هناك ضرورة تستلزم ذلك ولا يوجد في بيت مال أموال تفي بذلك.

كما أن الأصل براءة الذمة من الحقوق والتكاليف، فكما لا يجوز لأحد أخذ جزء من مال الغير بلا سند شرعي، فكذلك لا يجوز لأحد أن يتصرف في ملك غيره إلا بإذنه

(١) سبق تخريجه.
(٢) سبق تخريجه.
(٣) ينظر: أحكام القرآن للجصاص ٤٥٧/٣.

فدلت هذه القواعد بمجموعها على عدم جواز فرض الضرائب لتعارضها مع العدل والإنصاف(١).

يرد على ذلك بأن: هناك سنداً شرعياً يقتضي مشروعية فرض الضرائب الاستثنائية وهو ما ينزل بالأمة من حالات الضرورة دون أن يكون في بيت مال من الأموال ما يدفع هذه الضرورة.

كما استدلوا على ذلك بالنصوص الشرعية الدالة على تحريم المكس ومنها ما يلي:

قوله تعالى:(وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا ذَلِكُمْ خَيْرٌ لَكُمْ إِنْ كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ ۞ وَلَا تَقْعُدُوا بِكُلِّ صِرَاطٍ تُوعِدُونَ وَتَصُدُّونَ عَنْ سَبِيلِ اللَّهِ مَنْ آمَنَ بِهِ وَتَبْغُونَهَا عِوَجًا)[سورة: الأعراف، من الآيتين ٨٥، ٨٦]، قال القرطبي:" كانوا عشارين متقبلين. ومثلهم اليوم هؤلاء المكاسون الذين يأخذون ما لا يلزمهم شرعا من الوظائف المالية بالقهر والجبر، فضمنوا ما لا يجوز ضمان أصله من الزكاة والمواريث والملاهي. والمترتبون في الطرق إلى غير ذلك مما قد كثر في الوجود وعمل به في سائر البلاد. وهو من أعظم الذنوب وأكبرها وأفحشها، فإنه غصب وظلم وعسف على الناس وإذاعة للمنكر وعمل به ودوام عليه وإقرار له" (٢).

وما جاء في قصة الغامدية وسب سيدنا خالد بن الوليد رضي الله عنه لها فَسَمِعَ نَبِيُّ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سَبَّهُ إِيَّاهَا، فَقَالَ: «مَهْلًا يَا خَالِدُ، فَوَالَّذِي نَفْسِي بِيَدِهِ لَقَدْ تَابَتْ تَوْبَةً لَوْ تَابَهَا صَاحِبُ مَكْسٍ لَغُفِرَ لَهُ»، ثُمَّ أَمَرَ بِهَا فَصَلَّى عَلَيْهَا، وَدُفِنَتْ (٣)".قال النووي:"

(١) ينظر: الأشباة والنظائر للسبكي ٢١٨/١، القواعد للحصني٣٢/١و شرح القواعدالفقهية للزرقا صـ٤٦١، ٤٦٥.

(٢) ينظر: تفسير القرطبي ٢٤٩/٧.

(٣) صحيح مسلم، كتاب: الحدود، باب: من اعترف على نفسه بالزنى، برقم(١٦٩٥)، ١٣٢٣/٣.

فيه أن المكس من أقبح المعاصي والذنوب الموبقات وذلك لكثرة مطالبات الناس له وظلاماتهم عنده وتكرر ذلك منه وانتهاكه للناس وأخذ أموالهم بغير حقها وصرفها في غير وجهها" (١).

وعَنْ عُقْبَةَ بْنِ عَامِرٍ، قَالَ: سَمِعْتُ رَسُولَ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ: " لَا يَدْخُلُ الْجَنَّةَ صَاحِبُ مَكْسٍ " يَعْنِي الْعَشَّارَ(٢). قال الذهبي:" والمكاس من أكبر أعوان الظلمة بل هو من الظلمة أنفسهم فإنه يأخذ ما لا يستحق ويعطيه لمن لا يستحق.... وما ذاك إلا لأنه يتقلد مظالم العباد ومن أين للمكاس يوم القيامة أن يؤدي للناس ما أخذ منهم إنما يأخذون من حسناته إن كان له حسنات" (٣).

ويمكن أن يجاب عن ذلك بأن:

المكس المحرم هو أخذ أموال الناس بالباطل وبدون وجه حق، أما ما أخذ منها بحق ولحاجة شرعية تقتضي ذلك وصرف في مصارفه المشروعة بالعدل فلا يمكن اعتباره كذلك، قال ابن نجيم:" وما ورد من ذم العشار محمول على من يأخذ أموال الناس ظلماً"(٤)، وقال السرخسي:" والذي روي من ذم العشار محمول على من يأخذ مال الناس ظلماً كما هو في زماننا دون من يأخذ ما هو حق وهو الصدقة"(٥)، وقال الذهبي:"

(١) ينظر: شرح النووي على مسلم ٢٠٣/١١.

(٢) مسند أحمد برقم(١٧٢٩٤)، ٥٢٦/٢٨، المعجم الكبير للطبراني، برقم(٨٧٨)، ٣١٧/١٧، سنن أبي داود، كتاب: الفرائض، باب: في السعاية على الصدقة، برقم(٢٩٣٧)، ١٣٢/٣، قال شعيب الأرنؤوط في تحقيق مسند أحمد:" حسن لغيره، وهذا إسناد ضعيف، محمد بن إسحاق مدلس، وقد رواه بالعنعنة، وباقي رجال الإسناد ثقات رجال الصحيح.

(٣) ينظر: الكبائر للذهبي صـ١١٥.

(٤) ينظر: البحر الرائق ٢٤٩/٢.

(٥) ينظر: المبسوط ١٩٩/٢.

والمكاس من أكبر أعوان الظلمة بل هو من الظلمة أنفسهم فإنه يأخذ ما لا يستحق ويعطيه لمن لا يستحق"[1].

ومما سبق يمكننا التوفيق والجمع بين القولين في المسألة فنقول: إن أدلة الجواز محمولة على ما إذا كانت أموال الزكاة والضرائب الأصلية(الجزية، والخراج، والعشور والفئ وغيرها) لا تكفي للوفاء بالحاجات الطارئة للدولة فهنا يجوز فرض ضرائب استثنائية على أغنياء الأمة بضوابطها الشرعية لأجل سد هذا العجز، وأما أدلة عدم جواز فرض الضرائب فيمكن حملهاعلى ما إذا لم تكن هناك حاجة أو ضرورة تقتضي ذلك بأن كانت موارد الدولة المالية من أموال الزكوات والفئ والخراج والعشور وغيرها كافية للوفاء باحتياجات الدولة العامة ورغم تقدم الدولة على فرض مثل هذه الضرائب على أفراد الرعية.

ضوابط فرض الضريبة في الفقه الإسلامي

يشترط لمشروعية فرض الضرائب الاستثنائية ضرورة توافر مجموعة من الشروط والضوابط المنظمة لها فيما يأتي بيان جانب منها[2]:

١. الحاجة الضرورية لفرض الضريبة، و خلو بيت المال من المال:

فيشترط لمشروعية الضرائب الاستثنائية أن تكون هناك حاجة ضرورية إلى المال من قبل الدولة مع عدم كفاية أموال الزكوات والموارد الأخرى لذلك، أو خلو بيت المال(الخزينة العامة للدولة) من المال اللازم لقيام الدولة بمصالحها وفي هذا يقول

(١) ينظر: الكبائر للذهبي صـ١١٥.

(٢) ينظر في شروط فرض الضريبة وضوابطها: فقه الزكاة ١٠٧٩/٢، الضريبة وضوابطها في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة، رفيدة عمير، صـ٤٩، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية ـ قسم العلوم الإسلامية ـ جامعة غرداية ٢٠٢١م، سن الضرائب في الشريعة الإسلامية صـ٢٣٠.

الشاطبي:" إنا إذا قررنا إماماً مطاعاً مفتقراً إلى تكثير الجنود لسد الثغور وحماية الملك المتسع الأقطار، وخلا بيت المال وارتفعت حاجات الجند إلى ما لا يكفيهم، فللإمام - إذا كان عدلا - أن يوظف على الأغنياء ما يراه كافيا لهم في الحال، إلى أن يظهر مال بيت المال، ثم إليه النظر في توظيف ذلك على الغلات والثمار أو غير ذلك[1]."، ومن الحاجة الضرورية حاجتها للمال لردع عدوان المعتدين والمتربصين بدولة الإسلام قال مجد الدين الحنفي:" دفع الهلاك واجب بأي طريق كان، فإنه إذا لم يكن بالمسلمين قوة ظهر عليهم عدوهم فأخذ الأنفس والأموال[2]"، وكحاجتها للمال للقضاء على الفقر وسد خلة المحتاجين وتوفير سبل العيش الكريم لكل أفراد الأمة، وفي هذا يقول الجويني:" وإذا كان تجهيز الموتى من فروض الكفايات، فحفظ مهج الأحياء، وتدارك حشاشة الفقراء أتم وأهم[3]"وكذا بناء المرافق العامة، ومواجهة الكوارث والشدائد التي تنزل بالأمم، أما إذا ارتفعت الحاجة والضرورة التي فرضت الضريبة لأجلها الضريبة، فإنه لابد من إلغائها.

٢. فرضها على الأغنياء دون الفقراء:

فيشترط لمشروعية الضرائب الاستثنائية أن يكون فرضها قاصراً على الأغنياء من أفراد الأمة دون فقرائها لكون الفقراء من مستحقي الرعاية يدل على ذلك ما روى عَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا: أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بَعَثَ مُعَاذًا رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ إِلَى اليَمَنِ، فَقَالَ: «ادْعُهُمْ إِلَى شَهَادَةِ أَنْ لاَ إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ، وَأَنِّي رَسُولُ اللَّهِ، فَإِنْ هُمْ أَطَاعُوا لِذَلِكَ، فَأَعْلِمْهُمْ أَنَّ اللَّهَ قَدِ افْتَرَضَ عَلَيْهِمْ خَمْسَ صَلَوَاتٍ فِي كُلِّ يَوْمٍ وَلَيْلَةٍ، فَإِنْ هُمْ أَطَاعُوا

(١) ينظر: الاعتصام للشاطبي ٦١٩/٢.
(٢) ينظر: الاختيار لتعليل المختار ١٢١/٤.
(٣) ينظر: غياث الأمم صـ٢٣٤.

لِذَلِكَ، فَأَعْلِمْهُمْ أَنَّ اللَّهَ افْتَرَضَ عَلَيْهِمْ صَدَقَةً فِي أَمْوَالِهِمْ تُؤْخَذُ مِنْ أَغْنِيَائِهِمْ وَتُرَدُّ عَلَى فُقَرَائِهِمْ»[1].

٣. أن تنفق في مصالح الأمة لا في الترف والبزخ:

فيشترط لمشروعية فرض الضرائب أن تنفق في المصالح العامة للأمة كالأمن والصحة والتعليم ونحوها لا في الأهواء والمصالح الشخصية وما يعد من قبيل البذخ والإسراف، لذا فقد شدد الخلفاء الراشدون وأجلاء الصحابة على ضرورة صرف الأموال العامة ومنها الضرائب في مصارفها الشرعية وجعلوا ذلك فارقاً بين الخلافة الراشدة والملك العضوض فعَنْ سَلْمَانَ أَنَّ عُمَرَ قَالَ لَهُ: أَمَلِكٌ أَنَا أَمْ خَلِيفَةٌ؟ فَقَالَ لَهُ سَلْمَانُ: إِنْ أَنْتَ جَبَيْتَ مِنْ أَرْضِ الْمُسْلِمِينَ دِرْهَمًا أَوْ أَقَلَّ أَوْ أَكْثَرَ ثُمَّ وَضَعْتَهُ فِي غَيْرِ حَقِّهِ فَأَنْتَ مَلِكٌ غَيْرُ خَلِيفَةٍ. فَاسْتَعْبَرَ عُمَرُ[2].

٤. التوزيع العادل لأعباء الضريبة على الرعية:

فيشترط لمشروعية فرض الضرائب أن توزع أعبائها على الرعية توزيعاً عادلاً فلا تفرض على طائفة من الأمة دون سواهم، ولا يحابي به ولاة الأمور طائفة مع مضاعفة الواجب على طائفة أخرى دون أن يكون هناك مسوغ شرعي يقتضي ذلك.

٥. مشاورة أهل الخبرة والاختصاص:

أيضاً من ضوابط مشروعية فرض الضرائب على الأفراد ضرورة مشاورة أهل الخبرة والاختصاص في هذا الشأن فلا يجوز أن ينفرد شخص بفرضها ولا تحديد مقدارها، وذلك عملاً بما هو مقرر في شريعتنا من أن الأصل براءة الذمة من التكاليف،

(١) صحيح البخاري، كتاب: الزكاة، باب: وجوب الزكاة، برقم(١٣٩٥)، ١٠٤/٢.
(٢) ينظر: الطبقات الكبرى لابن سعد ٢٣٣/٣.

والأصل في أموال الغير الحرمة، وفي هذا يقول الإمام القرطبي:" وضابط الأمور لا يحل مال أحد إلا لضرورة تعرض، فيؤخذ ذلك، المال جهرا لا سرا، وينفق بالعدل لا بالاستيثار، وبرأي الجماعة لا بالاستبداد بالأمر"[1].

المطلب الثالث

مدى كفاية الضرائب عن الزكاة

إذا أدى المسلم الضريبة الاستثنائية المفروضة عليه من قبل الدولة بشروطها وضوابطها الشرعية السابق بيانها فهل يغني ذلك عن دفعه للزكوات المفروضة عليه شرعاً و تكون الدولة ملزمة بصرف هذه الضرائب في سد احتياجات الفقراء وتغطية مصارف الزكاة الأخرى أم لا؟

للإجابة عن ذلك نقول بأن هناك فروقاً جوهرية بين الزكوات الشرعية وبين الضرائب الاستثنائية المفروضة من قبل الدولة حيث إن لكل منهما أهدافه وسنده الشرعي ومصارفه وغير ذلك من الفروق الجوهرية بينهما مما يمكن القول معه بأن فرض الضرائب لا يغني عن الزكاة وعليه فإن أدى المسلم الضرائب المفروضة عليه في أمواله من قبل الدولة فإن ذلك لا يسقط عنه فرضية الزكاة وعلى ذلك فإن كان القدر الفاضل من أمواله قد توافرت فيه شروط وجوب الزكاة في المال من بلوغ النصاب وحولان الحول وكونه فاضلاً عن حاجاته الضرورية ومعداً للنماء وخالياً من الديون، وهذا ما أفتى به الفقهاء بل شدد بعضهم النكير على من قال بخلاف ذلك[2]، قال ابن عابدين:" قال في

(١) ينظر: تفسير القرطبي ٦٠/١١.
(٢) ينظر: فقه الزكاة للقرضاوي ١١١٣/٢.

البزازية إذا نوى أن يكون المكس زكاة فالصحيح أنه لا يقع على الزكاة كذا قال الإمام السرخسي"[١].

وقال الشيخ عليش:" فيمن ملك نصاب نعم فجعل عليه الحاكم نقدا معلوما كل سنة يأخذه بغير اسم الزكاة فهل يسوغ له أن ينوي به الزكاة، وتسقط عنه أم لا؟ فأجبت بما نصه: الحمد لله، والصلاة، والسلام على سيدنا محمد رسول الله لا يسوغ له نية الزكاة به، وإن نواها لا تسقط عنه كما أفتى به الناصر اللقاني والحطاب"[٢].

وقال النووي:" واتفق الأصحاب على أن الخراج المأخوذ ظلما لا يقوم مقام العشر فإن أخذه السلطان على أن يكون بدل العشر فهو كأخذ القيمة بالاجتهاد وفي سقوط الفرض به خلاف سبق في آخر باب الخلطة الصحيح السقوط"[٣].

وقال ابن حجر:" واعلم أن بعض فسقة التجار يظن أن ما يؤخذ من المكس يحسب عنه إذا نوى به الزكاة وهذا ظن باطل لا مستند له في مذهب الشافعي"[٤].

وقال ابن مفلح:" إن أخذ الساعي فوق حقه اعتد بالزيادة من سنة ثانية، نص عليه. وقال أحمد رحمه الله: يحتسب ما أهداه للعامل من الزكاة أيضا، وعنه: لا يعتد بذلك... لم يعتد بها على الأصح؛ لأنه أخذها غصباً"[٥].

وسئل ابن تيمية:" هل يجزئ الرجل عن زكاته ما يغرمه ولاة الأمور في الطرقات؟ أم لا؟. فأجاب:ما يأخذه ولاة الأمور بغير اسم الزكاة لا يعتد به من الزكاة والله

(١) ينظر: حاشية ابن عابدين ٣١١/٢.
(٢) ينظر: فتوح العلي الملك ١٦٣/١، ١٦٤.
(٣) ينظر: المجموع للنووي ٥٤١/٥، ٥٤٢.
(٤) ينظر: الزواجر عن اقتراف الكبائر ٣٠٣/١.
(٥) ينظر: الفروع لابن مفلح ٢٨٢/٤.

تعالى أعلم"[1].فالحنابلة عندهم روايتان أحدهما: يجزئ، والآخر لا يجزئ وهو الأصح؛ لأنه أخذها غصباً.

وقال الشيخ محمد رشيد رضا عندما سئل عن:" النصارى يأخذون من الأراضي في الهند قريبًا من النصف أو الربع (أي من ريعها) فهل يعد ذلك من أصل ما يجب إخراجه من العشر أو نصف العشر (وفي أصل السؤال ربع العشر وهو زكاة النقدين. فأجاب: إن ما يجب من العشر أو نصف العشر من غلات الأرض هو من مال الزكاة التي يجب صرفها في مصارفها الثمانية المنصوصة أو ما يوجد منها، فإذا أخذها عامل الإمام في دار الإسلام برئت منها ذمة صاحب الأرض ووجب على الإمام أو عامله صرفها لمستحقيها، وإذا لم يأخذها العامل وجب على المالك وضعها حيث أمر الله. وما يأخذه النصارى وغيرهم على الأرض التي تغلبوا عليها يعد من الضرائب ولا تسقط به الزكاة ، فيجب على المسلم أن يخرجها مما بقي له من الغلة حتمًا بشرطها"[2].

وهذا ما أقره مجمع البحوث الإسلامية في مؤتمره الثاني حيث جاء في الفقرة الثانية منه أن ما تفرضه الدولة من ضرائب لمصالح الأمة العامة لا يغني عن أداء الزكوات المفروضة في المال[3].

(١) ينظر: مجموع الفتاوى ٩٣/٢٥.

(٢) ينظر: مجلة المنار ٥٦١/٧.

(٣) ينظر: الإزدواج الضريبي في التشريع المالي الإسلامي والتشريع المالي المعاصردراسة مقارنة، د/عطية عبدالحليم صقر، صـ٢٥، ٢٦، بدون دار نشر ولا سنة طبع.

المبحث الثاني

حماية الشريعة لحق المسكن، وأهميته، ومسؤولية توفيره

تمهيد:

من الحقوق التي كفلتها الشريعة الإسلامية لبني الإنسان حقه في مسكن يأوي إليه ويكن فيه مما قد يلحقه من الأذى، ويشعر فيه بالأمن والسكينة على نفسه وماله وعرضه وغير ذلك من مصالحه الضرورية، بل إن المسكن لا يقل أهمية عن مأكل الإنسان ومشربه وملبسه، بل هو من علامات تكريم الله لبني الإنسان كما قال سبحانه: (وَلَقَدْ كَرَّمْنَا بَنِي آدَمَ وَحَمَلْنَاهُمْ فِي الْبَرِّ وَالْبَحْرِ وَرَزَقْنَاهُمْ مِنَ الطَّيِّبَاتِ وَفَضَّلْنَاهُمْ عَلَى كَثِيرٍ مِمَّنْ خَلَقْنَا تَفْضِيلًا)[سورة: الإسراء، الآية ٧٠]، وسأتناول في هذا المبحث الحديث عن ماهية المسكن، وأهميته، وحماية الشريعة للمسكن، ومسؤولية توفيره وذلك من خلال المطالب الآتية:

المطلب الأول

ماهية المسكن وأهميته

ماهية المسكن في اللغة:

المسكن على وزن مفعل بكسر العين وفتحها مأخوذ من الفعل سكن، وهو نقيض الحركة والاضطراب، يقال: سكن الشئ يسكن سكوناً فهو ساكن إذا ذهبت حركته، ويستعمل أيضاً في الاستيطان، يقال: سكن فلان مكان كذا أي استوطنه والجمع مساكن، ومنه قوله تعالى: :(تُدَمِّرُ كُلَّ شَيْءٍ بِأَمْرِ رَبِّهَا فَأَصْبَحُوا لَا يُرَى إِلَّا مَسَاكِنُهُمْ كَذَلِكَ نَجْزِي

الْقَوْمَ الْمُجْرِمِينَ)[سورة: الأحقاف، الآية ٢٥]. وأهل الحجاز يقول مسكن بالفتح، ومنه السكن وهو ما تسكن إليه النفس وتطمئن إليه، والسكن أيضا سكنى الرجل في الدار. يقال: لك فيها سكن، أي سكنى. والسكن: أن تسكن إنساناً منزلاً بلا كراء. والسكن أيضاً: العيال، وأهل البيت، الواحد: ساكن. (١).

وأصل البيت: مأوى الإنسان بالليل، لأنه يقال: بَاتَ: أقام بالليل، كما يقال: ظلّ بالنهار ثم قد يقال للمسكن بيت من غير اعتبار الليل فيه، وجمعه أبْيَات وبُيُوت، لكن البيوت بالمسكن أخصّ، والأبيات بالشعر. قال عزّ وجلّ:(فَتِلْكَ بُيُوتُهُمْ خاوِيَةً بِما ظَلَمُوا)[سورة: النمل، من الآية٥٢] ، وقال تعالى:(وَاجْعَلُوا بُيُوتَكُمْ قِبْلَةً) [سورة: يونس، من الآية ٧٨] ، (لا تَدْخُلُوا بُيُوتاً غَيْرَ بُيُوتِكُمْ)[سورة: النور، من الآية٢٨] ، ويقع ذلك على المتخذ من حجر ومدر وصوف ووبر، وبه شبّه بيت الشعر، وعبّر عن مكان الشيء بأنه بيته(٢). كما يطلق على المسكن بيتاً ومنزلاً، ويطلق عليه أيضاً كناً، والكِنُّ بالكسر: وقاء كل شيء وستره، كالكنة، ما يرد الحر والبرد من الأبنية والمساكن، وجمعه: أكنان وأكنة (٣)، ويقال له: رحلاً، والرحل: مسكن الرجل وما يستصحبه من الأثاث(٤).

وعلى هذا يمكن القول بأن المسكن في اللغة يطلق على المكان الذي يأوي الإنسان ويقيم فيه سواءً أكان من الحجر أم المدر أم الصوف أم الوبر ونحوذلك.

(١) ينظر: معجم مقاييس اللغة ٨٨/٣، لسان العرب ٢١١/١٣، الصحاح ٢١٣٦/٥، تاج العروس ١٩٨/١٣٥، تهذيب اللغة ٣٩/١٠.

(٢) ينظر: الفردات في غريب ألفاظ القرآن للراغب الأصفهاني صـ١٥١.

(٣) ينظر: لسان العرب ٣٦٠/١٣، القاموس المحيط صـ١٢٢٨.

(٤) ينظر: مختار الصحاح صـ١٢٠.

ماهية المسكن في اصطلاح الفقهاء:

إن الناظر والمتأمل في كتب الفقهاء القدامى يلاحظ أنهم لم يتطرقوا لتعريف المسكن ولعل هذا اكتفاءً منهم بتعريفه اللغوي والذي لا يختلف عنه كثيراً، لكن نلاحظ أنهم في معرض حديثهم عن بعض الفروع الفقهية قد أوردوا تعريفاً للسكنى كما في الحلف على السكنى في دار من الدور، و سكنى الزوجة، وما يدخل في عقد البيع ، وفي هذا يقول الإمام الكاساني:" أما السكنى فإذا حلف لا يسكن هذه الدار أما إن كان فيها ساكنا أو لم يكن فإن لم يكن فيها ساكنا فالسكنى فيها أن يسكنها بنفسه وينقل إليها من متاعه ما يتأثث به ويستعمله في منزله فإذا فعل ذلك فهو ساكن وحانث في يمينه لأن السكنى هي الكون في المكان على طريق الاستقرار فإن من جلس في المسجد وبات فيه لا يسمى ساكن المسجد"[(١)]. فيفهم من هذا النص أن السكنى هى المكث أو الكن في المكان على سبيل الاستقرار، وأن المسكن هو مكان السكنى.

وقال الإمام القرطبي في تفسيره لقوله تعالى:(وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَناً)[سورة: النحل، من الآية٨٠]: "وكل ما علاك فأظلك فهو سقف وسماء، وكل ما أقلك فهو أرض، وكل ما سترك من جهاتك الأربع فهو جدار، فإذا انتظمت واتصلت فهو بيت. وهذه الآية فيها تعديد نعم الله تعالى على الناس في البيوت"[(٢)].

وقال ابن كثير:" يذكر تبارك وتعالى تمام نعمه على عبيده بما جعل لهم من البيوت التي هي سكن لهم، يأوون إليها، ويستترون بها، وينتفعون بها بسائر وجوه الانتفاع"[(٣)].

(١) ينظر: بدائع الصنائع ٧٢/٣.
(٢) ينظر: تفسير القرطبي ١٥٢/١٠.
(٣) ينظر: تفسير ابن كثير ٥٠٧/٤.

فيتضح مما سبق أن المسكن هو المكان الطبيعي الذي يأوي إليه الإنسان بأهله ومتاعه، ويقيم فيه إقامة دائمة أو مؤقتة ، ويقيه الحر والبرد، وعيون المارة، ويشعر فيه بالراحة والطمأنينة ويأمن فيه على نفسه وماله وعرضه(١).

أهمية المسكن:

يمثل توفير المسكن الملائم للإنسان أحد أهم الأولويات الضرورية للإنسان، حيث لا يقل أهمية عن الطعام والشراب والملبس، بل يعد أحد أهم دعائم استقرار المجتمعات حيث يستطيع الفرد من خلاله القيام بدوره المنوط به في المجتمع، وتبرز أهمية توفير المسكن الملائم للإنسان من خلال نصوص السنة النبوية المطهرة والتي بينت مدى أهميته في حياة الإنسان وما يحققه له من العديد من المنافع الدنيوية والأخروية فهو أحد أسباب النجاة، والحماية للإنسان في أزمنة الفتن والاضطرابات يدل على ذلك ما روى عن عُقْبَةُ بْنُ عَامِرٍ قُلْتُ: يَا رَسُولَ اللهِ، مَا النَّجَاةُ؟ قَالَ: " أَمْلِكْ عَلَيْكَ لِسَانَكَ، وَلْيَسَعْكَ بَيْتُكَ، وَابْكِ عَلَى خَطِيئَتِكَ "(٢).

وعَنْ أَنَسٍ، أَنَّ رَسُولَ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، كَانَ إِذَا أَوَى إِلَى فِرَاشِهِ، قَالَ: «الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي أَطْعَمَنَا وَسَقَانَا، وَكَفَانَا وَآوَانَا، فَكَمْ مِمَّنْ لَا كَافِيَ لَهُ وَلَا مُؤْوِيَ»(٣).

(١) ينظر: حق الزوجة في السكنى، طه خلف الجبوري، صـ١٢، رسالة ماجستير، جامعة الموصل ٢٠٠٥م، ضوابط التمويل العقاري لشراء وبناء المساكن في الفقه الإسلامي والنظم الوضعية، هشام محمد مجاهد القاضي، صـ١٥، رسالة دكتوراة، جامعة الازهر كلية الشريعة والقانون بطنطا ٢٠١٠م.

(٢) مسند أحمد، حديث أبي أمامة الباهلي برقم(٢٢٢٣٥)، ٥٧٠/٣٦، سنن الترمذي، كتاب: أبواب الزهد، باب: ما جاء في حفظ اللسان، برقم(٢٤٠٦)، ١٨٣/٤، وقال: حديث حسن.

(٣) صحيح مسلم، كتاب: الذكر والدعاء والتوبة والاستغفار، باب: ما يقول عند النوم وأخذ المضجع، برقم(٢٧١٥)، ٢٠٨٥/٤.

كما دلت السنة على أن امتلاك المسكن من أسباب طمأنينة الإنسان وسعادتة يدل على ذلك ما روى عن نافع بن عبد الحارث - رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ - عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ:"مِنْ سَعَادَةِ المَرْءِ الْمُسْلِمِ المسكنُ الواسع والجارُ الصالح والمركبُ الهنيء"(١).

كما أن امتلاك المسكن من أسباب البركة في الرزق فعَنْ سَعِيدِ بْنِ حُرَيْثٍ، قَالَ: سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، يَقُولُ: «مَنْ بَاعَ دَارًا أَوْ عَقَارًا فَلَمْ يَجْعَلْ ثَمَنَهُ فِي مِثْلِهِ، كَانَ قَمِنًا أَنْ لَا يُبَارَكَ فِيهِ»(٢)، بل إن بناء المسكن من أسباب حصول الأجر والثواب لصاحبه فعن سَهْلِ بْنِ مُعَاذٍ، عَنْ أَبِيهِ، عَنْ رَسُولِ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَّهُ قَالَ: " مَنْ بَنَى بُنْيَانًا مِنْ غَيْرِ ظُلْمٍ، وَلَا اعْتِدَاءٍ، أَوْ غَرَسَ غَرْسًا فِي غَيْرِ ظُلْمٍ، وَلَا اعْتِدَاءٍ، كَانَ لَهُ أَجْرٌ جَارٍ مَا انْتُفِعَ بِهِ مِنْ خَلْقِ اللهِ تَبَارَكَ وَتَعَالَى "(٣).

المطلب الثاني

حماية الشريعة لحق المسكن ومسؤولية توفيره

من مقاصد الشريعة الإسلامية حفظ ما يسمى بالكليات الخمس: وهى النفس، والدين، والعقل، والنسل، والمال، والدولة مكلفة بالعمل على ما من شأنه أن يحفظ هذه

(١) حديث صحيح، الأدب المفرد للبخاري ، باب: الجار الصالح ١١٦/٥٤، إتحاف المهرة ١٥٢/٣.

(٢) حديث حسن، سنن ابن ماجة، كتاب: الرهون، باب: من باع عقاراً ولم يجعل ثمنه في مثله، برقم(٢٤٩٠)، ٨٣٢/٢، السنن الكبرى للبيهقي، كتاب: البيوع، باب: من باع عقاراً ولم يجعل ثمنه في مثله، برقم(١١١٧٥)، ٥٥/٦.

(٣) مسند أحمد، حديث معاذ بن أنس الجهني، برقم(١٥٦١٦)، ٣٨٢/٢٤، قال في مجمع الزوائد ١٣٤/٣:" فيه زبان بن فائد، ضعَّفه أحمد وغيره، ووثقه أبو حاتم".

المقاصد، بل يمكن القول إنه لا يتحقق حفظ هذه الكليات الخمس دون أن يكون للإنسان مسكن ملائم يأوي إليه بأهله ومتاعه وينعم فيه بالراحة والطمأنينة، لذا كان من جملة الحقوق الأساسية التي كفلتها الشريعة الإسلامية لرعاياها سواءً أكانوا من المسلمين أم من غيرهم توفير المسكن اللائق الذي يأوي إليه الإنسان بأهله ومتاعه ويحقق له الأمن والطمأنينة، لذا فقد أوجب الإسلام على الدولة توفيره لمن عجز عنه بماله الخاص كما دلت على ذلك العديد من النصوص النبوية المطهرة وفعل الخلفاء الراشدين وإجماع الأمة على ذلك.

ـــ القرآن الكريم:

قوله تعالى:(وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَافِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَاثًا وَمَتَاعًا إِلَى حِينٍ)[سورة: النحل، الآية ٨٠]، قال ابن كثير: يذكر تبارك وتعالى تمام نعمه على عبيده بما جعل لهم من البيوت التي هي سكن لهم، يأوون إليها، ويستترون بها، وينتفعون بها بسائر وجوه الانتفاع"(١).

وقوله تعالى:(أَلَمْ نَجْعَلِ الْأَرْضَ كِفَاتًا۞ أَحْيَاءً وَأَمْوَاتًا)[سورة: المرسلات، الآيتان ٢٥، ٢٦].قال ابن الحاج في المدخل:" اعلم رحمنا الله وإياك أن هذه الصنعة مما يحتاج الناس ويضطرون إليها كثيرا؛ لأنه بها يستتر الفقير والغني والطائع والعاصي والمخلط وقد امتن الله عز وجل على عباده بذلك... أي ستراً لعوراتكم في حال حياتكم وستراً لجيف أجسادكم بالدفن بعد مماتكم"(٢).

(١) ينظر: تفسير ابن كثير ٥٠٧/٤.
(٢) ينظر: المدخل لابن الحاج ١٩٤/٤، ١٩٥.

ـ السنة النبوية:

عَنِ ابْنِ عُمَرَ، عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَّهُ قَالَ: «أَلَا كُلُّكُمْ رَاعٍ، وَكُلُّكُمْ مَسْئُولٌ عَنْ رَعِيَّتِهِ، فَالْأَمِيرُ الَّذِي عَلَى النَّاسِ رَاعٍ، وَهُوَ مَسْئُولٌ عَنْ رَعِيَّتِهِ، وَالرَّجُلُ رَاعٍ عَلَى أَهْلِ بَيْتِهِ، وَهُوَ مَسْئُولٌ عَنْهُمْ، وَالْمَرْأَةُ رَاعِيَةٌ عَلَى بَيْتِ بَعْلِهَا وَوَلَدِهِ، وَهِيَ مَسْئُولَةٌ عَنْهُمْ، وَالْعَبْدُ رَاعٍ عَلَى مَالِ سَيِّدِهِ وَهُوَ مَسْئُولٌ عَنْهُ، أَلَا فَكُلُّكُمْ رَاعٍ، وَكُلُّكُمْ مَسْئُولٌ عَنْ رَعِيَّتِهِ»[(١)].

فهذا الحديث يقرر مسؤولية ولاة الأمر تجاه رعيتهم من ضرورة العمل بما يحقق المصلحة الشرعية لهم وتوفير حاجاتهم الضرورية ومنها المسكن الملائم، فالراعي هو الحافظ المؤتمن الملتزم صلاح ما قام عليه وما هو تحت نظره ففيه أن كل من كان تحت نظره شيء فهو مطالب بالعدل فيه والقيام بمصالحه في دينه ودنياه[(٢)].

وعن الْمُسْتَوْرِدَ بْنَ شَدَّادٍ، قال: سَمِعْتُ النَّبِيَّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ: " مَنْ وَلِيَ لَنَا عَمَلًا وَلَيْسَ لَهُ مَنْزِلٌ، فَلْيَتَّخِذْ مَنْزِلًا، أَوْ لَيْسَتْ لَهُ زَوْجَةٌ فَلْيَتَزَوَّجْ، أَوْ لَيْسَ لَهُ خَادِمٌ فَلْيَتَّخِذْ خَادِمًا، أَوْ لَيْسَتْ لَهُ دَابَّةٌ فَلْيَتَّخِذْ دَابَّةً، وَمَنْ أَصَابَ شَيْئًا سِوَى ذَلِكَ فَهُوَ غَالٌّ "[(٣)].

فهذا الحديث يقرر مسؤولية الدولة عن توفير المسكن الملائم لأفراد رعيتها ممن يتولون إدارة شؤونها ورعاية مصالحها، قال ابن القيم:" أي يحل له أن يأخذ مما في

(١) صحيح البخاري، كتاب: الإطعام، باب: قوله تعالى:(أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ)[سورة: النساء، من الآية ٥٩]، برقم (٧١٣٨)، ٧٢/٩، صحيح مسلم، كتاب: الإمارة، باب: باب فضيلة الإمام العادل، وعقوبة الجائر، والحث على الرفق بالرعية، والنهي عن إدخال المشقة عليهم، برقم(١٨٢٩)، ١٤٥٩/٣.

(٢) ينظر: شرح النووي على مسلم ٢١٣/١٢، فتح الباري لابن حجر ١١٣/١٣.

(٣) حديث صحيح وهذا إسناد ضعيف لسوء حفظ ابن لهيعة، وقد تابعه الأوزاعي ، مسند أحمد بتحقيق شعيب الأرنؤوط، حديث المستورد بن شداد(١٨٠١٥)، ٥٤٣/٢٩.

تصرفه من مال بيت المال قدر مهر زوجة ونفقتها وكسوتها وكذلك ما لا بد منه من غير إسراف وتنعم فإن أخذ أكثر ما يحتاج إليه ضرورة فهو حرام عليه... وقال الخطابي هذا يتأول على وجهين أحدهما أنه إنما أباح اكتساب الخادم والمسكن من عمالته التي هي أجرة مثله وليس له أن يرتفق بشيء سواها والوجه الآخر أن للعامل السكنى والخدمة فإن لم يكن له مسكن ولا خادم استؤجر له من يخدمه فيكفيه مهنة مثله ويكترى له مسكن يسكنه مدة مقامه في عمله"[1].

وعن عثمان بن عفان أن النبي - صلى الله عليه وسلم - قال: "لَيْسَ لابْنِ آدَمَ حَقٌّ فِي سِوَى هَذِ الْخِصَالِ بَيْتٌ يَسْكُنُهُ وَثَوْبٌ يُوَارِي عَوْرَتَهُ وَجِلْفُ[2] الْخُبْزِ وَالْمَاءِ"[3].فهذا الحديث يقرر أحقية الإنسان في المسكن كأحقيته في الطعام والملبس.

قال ابن حزم:" واتفقوا أن بناء ما يستتر به المرء هو وعياله وماله من العيون والبرد والحر والمطر فرض أو اكتساب منزل أو مسكن يستر ما ذكرنا"[4].

وجاء في المبسوط:" إن الله تعالى خلق أولاد آدم - عليه السلام - خلقاً لا تقوم أبدانهم إلا بأربعة أشياء الطعام والشراب واللباس والكن.... وأما الكن فلأنهم خلقوا خلقا لا تطيق أبدانهم معه أذى الحر والبرد، ولا تبقى على شدتهما قال الله تعالى {وخلق الإنسان ضعيفا} [النساء: ٢٨] فيحتاج إلى دفع أذى الحر والبرد عن نفسه لتبقى نفسه فيؤدي بها ما تحمل من أمانة الله تعالى، ولا يتمكن من ذلك إلا بكن فصار الكن لهذا بمعنى الطعام والشراب"[5].

---

(١) ينظر: عون المعبود ١١٥/٨.

(٢) جلف الخبز: أي خبز ليس معه إدام.

(٣) سنن الترمذي، كتاب: أبواب الزهد باب: ما جاء في الزهادة في الدنيا، برقم(٢٣٤١)، ٥٧١/٤، وقال: هذا حديث صحيح وهو حديث الحريث بن السائب.

(٤) ينظر: مراتب الإجماع صـ١٥٥.

(٥) ينظر: المبسوط للسرخسي ٢٦٤/٣٠.

ـ فعل الخلفاء الراشدين ومن بعدهم:

ومما يؤكد حرص الشريعة على توفير المسكن لمن عجزه عنه من أفراد رعيتها ما فعله الخليفة الراشد عمر بن عبدالعزيز رضي الله عنه أنه كتب إلى عماله:" أن اقضوا عن الغارمين. فكتب إليه: إنا نجد الرجل له المسكن، والخادم، والفرس، والأثاث، فكتب عمر: إنه لابد للمرء المسلم من مسكن يسكنه [ص:٦٦٧]، وخادم يكفيه مهنته، وفرس يجاهد عليه عدوه، ومن أن يكون له الأثاث في بيته، نعم فاقضوا عنه، فإنه غارم"(١).

ومن ذلك أيضاً ما جاء في وصية الخليفة المنصور لابنه المهدي:" واحكم بالعدل ولا تشطط، فإن ذلك أقطع للشغب، وأحسم للعدو، وأنجع في الدواء وعف عن الفيء، فليس بك إليه حاجة مع ما أخلفه لك، وافتتح عملك بصلة الرحم وبر القرابة وإياك والأثرة والتبذير لأموال الرعية واشحن الثغور، واضبط الأطراف، وأمن السبل، وخص الواسطة، ووسع المعاش، وسكن العامة، وأدخل المرافق عليهم"(٢).

بل مما يؤكد عظيم اهتمام الشريعة وكفالتها لحق الإنسان في المسكن الملائم أنها أوجبت على أغنياء الأمة أن يعملوا على توفير الاحتياجات الأساسية للفقراء والمحتاجين من المسكن ونحوه سواءً أكان ذلك من أموال زكواتهم أم من أموالهم الخاصة لاسيما في الأحوال التي تعجز فيها الدولة بمواردها عن توفيره لهم وفي هذا يقول الإمام ابن حزم:" وفرض على الأغنياء من أهل كل بلد أن يقوموا بفقرائهم، ويجبرهم السلطان على ذلك، إن لم تقم الزكوات بهم، ولا في سائر أموال المسلمين، فيقام لهم بما يأكلون من القوت الذي لا بد منه، ومن اللباس للشتاء والصيف بمثل ذلك، وبمسكن يكنهم من المطر،

(١) ينظر: الأموال للقاسم بن سلام صـ٦٦٦.
(٢) ينظر: تاريخ الطبري ١٠٦/٨، تاريخ ابن خلدون ٢٥٨/٣.

والصيف والشمس، وعيون المارة.[١]"، وقال شيخ الإسلام ابن تيمية:" فأما إذا قدر أن قومًا اضطروا إلى سكنى في بيت إنسان إذا لم يجدوا مكانًا يأوون إليه إلا ذلك البيت فعليه أن يسكنهم"[٢].

وقد وردت العديد من نصوص الكتاب والسنة الدالة على تأكيد هذا الواجب على أغنياء الأمة تجاه فقرائها ومن ذلك قوله تعالى:(وَآتِ ذَا الْقُرْبَى حَقَّهُ وَالْمِسْكِينَ وَابْنَ السَّبِيلِ وَلَا تُبَذِّرْ تَبْذِيرًا)[سورة: الإسراء، الآية ٢٦]، وقوله تعالى: (وَاعْبُدُوا اللَّهَ وَلَا تُشْرِكُوا بِهِ شَيْئًا وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا وَبِذِي الْقُرْبَى وَالْيَتَامَى وَالْمَسَاكِينِ)[سورة: النساء، من الآية ٣٦] فقد أمر الله في هاتين الآيتين بالإحسان إلى القربى و اليتامى والمساكين وأبناء السبيل وغيرهم من الأصناف المذكورة وإيتائهم حقوقهم، ولا شك أن من جملة حقوقهم والإحسان إليهم توفير المسكن الملائم لهم متى كان ذلك ممكناً، قال ابن حزم:" فأوجب تعالى حق المساكين، وابن السبيل، وما ملكت اليمين مع حق ذي القربى وافترض الإحسان إلى الأبوين، وذي القربى، والمساكين، والجار، وما ملكت اليمين، والإحسان يقتضي كل ما ذكرنا، ومنعه إساءة بلا شك"[٣].

وعَنْ جَرِيرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «لاَ يَرْحَمُ اللَّهُ مَنْ لاَ يَرْحَمُ النَّاسَ»[٤]، قال ابن حزم:" ومن كان على فضلة ورأى المسلم أخاه جائعا

(١) ينظر: المحلى ٢٨١/٤.

(٢) ينظر: الحسبة لابن تيمية صـ٣٧.

(٣) ينظر: المحلى ٢٨١/٤.

(٤) صحيح البخاري، كتاب: التوحيد، باب: قَوْلِ اللَّهِ تَبَارَكَ وَتَعَالَى: {قُلِ ادْعُوا اللَّهَ أَوِ ادْعُوا الرَّحْمَنَ أَيًّا مَا تَدْعُوا فَلَهُ الأَسْمَاءُ الحُسْنَى} [الإسراء: ١١٠]، برقم (٧٣٧٦)، ١١٥/٩، صحيح مسلم، كتاب: الفضائل، باب: باب رحمته صلى الله عليه وسلم الصبيان والعيال وتواضعه وفضل ذلك، برقم(٢٣١٩)، ١٨٠٩/٤.

عريان ضائعا فلم يغثه -: فما رحمه بلا شك"[1]، وكذلك إذا الفقير ونحوه محتاج إلى مسكن يأوي إليه وهو قادر على أن يوفره المسكن فلم يفعل فما رحمه.

وعَنْ سَالِمٍ، عَنْ أبيهِ، أنَّ رَسُولَ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، قَالَ: «الْمُسْلِمُ أَخُو الْمُسْلِمِ، لَا يَظْلِمُهُ وَلَا يُسْلِمُهُ، مَنْ كَانَ فِي حَاجَةِ أَخِيهِ كَانَ اللهُ فِي حَاجَتِهِ، وَمَنْ فَرَّجَ عَنْ مُسْلِمٍ كُرْبَةً، فَرَّجَ اللهُ عَنْهُ بِهَا كُرْبَةً مِنْ كُرَبِ يَوْمِ الْقِيَامَةِ، وَمَنْ سَتَرَ مُسْلِمًا سَتَرَهُ اللهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ»[2]، قال ابن حزم:" من تركه يجوع ويعرى - وهو قادر على إطعامه وكسوته - فقد أسلمه[3]. ولا شك أن حاجة الإنسان إلى مسكن ملائم يأوي إليه ويستره لا يقل أهمية عن حاجته إلى الطعام والكسوة.

ومن ناحية أخرى فقد أقرت الشريعة الإسلامية حرمة المسكن عبر وضعها مجموعة من الضوابط التي تحفظ للمساكن حرمتها: منها تشريع الاستئذان وحرمة اقتحام البيون دون إذن أصحابها كما قال تعالى:(يَاأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَدْخُلُوا بُيُوتًا غَيْرَ بُيُوتِكُمْ حَتَّى تَسْتَأْنِسُوا وَتُسَلِّمُوا عَلَى أَهْلِهَا ذَلِكُمْ خَيْرٌ لَكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ ۞ فَإِنْ لَمْ تَجِدُوا فِيهَا أَحَدًا فَلَا تَدْخُلُوهَا حَتَّى يُؤْذَنَ لَكُمْ وَإِنْ قِيلَ لَكُمُ ارْجِعُوا فَارْجِعُوا هُوَ أَزْكَى لَكُمْ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ)[سورة: النور، الآيتان، ٢٧، ٢٨]، وقد جاء في سبب نزول هذه الآية ما روى عن عدي بن ثابت أن امرأة من الأنصار قالت: يا رسول الله، إني أكون في بيتي على حال لا أحب أن يراني عليها أحد، لا والد ولا ولد فيأتي الأب فيدخل علي وإنه لا يزال يدخل علي رجل من أهلي وأنا على تلك الحال، فكيف أصنع؟ فنزلت الآية[4].

(١) ينظر: المحلى ٢٨٢/٤.

(٢) صحيح البخاري، كتاب: المظالم والغصب، باب: لا يظلم المسلم المسلم ولا يسلمه، برقم(٢٤٤٢)، ١٢٨/٣، صحيح مسلم، كتاب: البر والصلة والآداب، باب: تحريم الظلم، برقم(٢٥٨٠)، ١٩٩٦/٤.

(٣) ينظر: المحلى ٢٨٢/٤.

(٤) ينظر: تفسير القرطبي ٢١٣/١٢.

فدلت الآيتان على وجوب الاستئذان عند دخول بيوت الغير، ووجوب الرجوع إذا لم يؤذن له، وتحريم الدخول إذا لم يكن فيها أحد، ويستفاد من هذا تحريم دخول ملك الغير، والكون فيه، وشغله بغير إذن صاحبه.(١)، وقال الشوكاني:" وفيه وعيد لمن لم يتأدب بآداب الله في دخول بيوت الغير"(٢).

بل وأرشدت الأمة أتباعها إلى تعليم أطفالهم الذين لم يبلغوا الحلم وكذا خدمهم الذين يشاركونهم في المسكن الاستئذان في أوقات معينة بينها القرآن في قول الله تعالى:(يَاأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لِيَسْتَأْذِنْكُمُ الَّذِينَ مَلَكَتْ أَيْمَانُكُمْ وَالَّذِينَ لَمْ يَبْلُغُوا الْحُلُمَ مِنْكُمْ ثَلَاثَ مَرَّاتٍ مِنْ قَبْلِ صَلَاةِ الْفَجْرِ وَحِينَ تَضَعُونَ ثِيَابَكُمْ مِنَ الظَّهِيرَةِ وَمِنْ بَعْدِ صَلَاةِ الْعِشَاءِ ثَلَاثُ عَوْرَاتٍ لَكُمْ لَيْسَ عَلَيْكُمْ وَلَا عَلَيْهِمْ جُنَاحٌ بَعْدَهُنَّ طَوَّافُونَ عَلَيْكُمْ بَعْضُكُمْ عَلَى بَعْضٍ كَذَلِكَ يُبَيِّنُ اللَّهُ لَكُمُ الْآيَاتِ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَكِيمٌ)[سورة: النور، الآية ٥٨]، وفي هذا إشارة إلى أن الشريعة قد كفلت حرمة المسكن ليس في حق الأجانب والغرباء فحسب، بل امتد ذلك ليشمل الأطفال والخدم رغم كونهم من أهل المسكن ذاته.

ومنها تحريم التجسس والتلصص على البيوت ومحاولة كشف أسرار أصحابها كما قال سبحانه:(يَاأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اجْتَنِبُوا كَثِيرًا مِنَ الظَّنِّ إِنَّ بَعْضَ الظَّنِّ إِثْمٌ وَلَا تَجَسَّسُوا وَلَا يَغْتَبْ بَعْضُكُمْ بَعْضًا أَيُحِبُّ أَحَدُكُمْ أَنْ يَأْكُلَ لَحْمَ أَخِيهِ مَيْتًا فَكَرِهْتُمُوهُ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ تَوَّابٌ رَحِيمٌ)سورة:الحجرات،الآية ١٢]. قال القرطبي:" توعد لأهل التجسس على البيوت وطلب الدخول على غفلة للمعاصي والنظر إلى ما لا يحل ولا يجوز، ولغيرهم ممن يقع في محظور"(٣). ومنها نهي الشرع الحكيم عن اقتحام البيوت من

(١) ينظر: تفسير القاسمي = محاسن التأويل ٣٦٩/٧.
(٢) ينظر: فتح القدير للشوكاني ٢٤/٤.
(٣) ينظر: تفسير القرطبي ٢٢٠/١٢.

ظهورها حتى لا تنكشف العورات كما قال سبحانه:(يَسْأَلُونَكَ عَنِ الْأَهِلَّةِ قُلْ هِيَ مَوَاقِيتُ لِلنَّاسِ وَالْحَجِّ وَلَيْسَ الْبِرُّ بِأَنْ تَأْتُوا الْبُيُوتَ مِنْ ظُهُورِهَا وَلَكِنَّ الْبِرَّ مَنِ اتَّقَى وَأْتُوا الْبُيُوتَ مِنْ أَبْوَابِهَا وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ)[سورة: البقرة، الآية ١٨٩].

وقد أكدت السنة النبوية أيضاً على حرمة المسكن وعدم جواز دخوله دون إذن من صاحبه وأن من خالف ذلك فقد عصى ربه، يدل على ذلك ما روى عن عبَادَة بْن الصَّامِت رَضِي الله عَنهُ أن رَسُول الله صلى الله عَلَيْهِ وَسلم سُئِلَ عَن الاسْتِئْذَان فِي الْبيُوت فَقَالَ من دخلت عينه قبل أن يستَأْذن وَيسلم فَلَا إذن وَقد عصى ربه" [(١)]، وعن ثَوْبَانَ مَوْلَى رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: "لَا يَحِلُّ لِامْرِئٍ مُسْلِمٍ أَنْ يَنْظُرَ إِلَى جَوْفِ بَيْتٍ حَتَّى يَسْتَأْذِنَ؛ فَإِنْ فَعَلَ فَقَدْ دَخَلَ.... الحديث" [(٢)].

وتأكيداً لحرمة المسكن وصيانته من المتطفلين فقد نهى النبي صلى الله عليه وسلم عن التجسس فعن أبي هريرة، قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: «لا تحاسدوا، ولا تباغضوا، ولا تجسسوا، ولا تحسسوا، ولا تناجشوا، وكونوا عباد الله إخواناً» [(٣)].

---

(١) الترغيب والترهيب للمنذري، كتاب: الأدب وغيره الترغيب في الحياء وما جاء في فضله والترهيب من الفحش والبذاء، برقم(٤١٢٨)، ٢٩٣/٣ والحديث رواته ثقات.

(٢) الأدب المفرد للبخاري، باب: النظر في الدور، برقم(١٠٩٣) صـ٩٧٥، قال أبو عبد الله: أصح ما يروى في هذا الباب هذا الحديث، والحديث صحيح دون جملة الإمامة، بل ذهب شيخ الإسلام ابن تيمية، وتلميذه ابن قيم الجوزية إلى أنها موضوعة؛ لمخالفته لبعض أدعيته صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فِي الصلاة وهو إمام مثل: "اللهم باعد بيني وبين خطاياي ... " الحديث، وقوله: "اللَّهُمَّ اغْفِرْ لِي مَا قَدَّمْتُ وما أخرت ... ".

(٣) صحيح البخاري، كتاب: النكاح، باب: لا يخطب على خطبة أخيه حتى ينكح أو يدع، برقم(٥١٤٣)، ١٩/٧، صحيح مسلم، كتاب: البر والصلة والآداب، باب: تحريم الظن، والتجسس، والتنافس، والتناجش ونحوها، برقم(٥١٨٦)، ٣٤٨/٤.

وتأكيداً على حرمة المسكن فقد بين النبي صلى الله عليه وسلم الطريقة المثلى للاستئذان على بيوت الغير فعَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ بُسْرٍ، قَالَ: كَانَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ «إِذَا أَتَى بَابَ قَوْمٍ لَمْ يَسْتَقْبِلِ الْبَابَ مِنْ تِلْقَاءِ وَجْهِهِ، وَلَكِنْ مِنْ رُكْنِهِ الْأَيْمَنِ، أَوِ الْأَيْسَرِ، وَيَقُولُ السَّلَامُ عَلَيْكُمْ، السَّلَامُ عَلَيْكُمْ» وَذَلِكَ أَنَّ الدُّورَ لَمْ يَكُنْ عَلَيْهَا يَوْمَئِذٍ سُتُورٌ"(١).

وحرصاً من الشارع وتأكيداً منه على حرمة المسكن فقد قضى النبي صلى الله عليه وسلم بسقوط الجناح أي القصاص والدية في سبيل ذلك كما جاء ذلك صراحة في بعض الروايات فعَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، قَالَ: قَالَ أَبُو القَاسِمِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «لَوْ أَنَّ امْرَأً اطَّلَعَ عَلَيْكَ بِغَيْرِ إِذْنٍ فَحَذَفْتَهُ بِعَصَاةٍ فَفَقَأْتَ عَيْنَهُ، لَمْ يَكُنْ عَلَيْكَ جُنَاحٌ» (٢)، وعَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «مَنِ اطَّلَعَ فِي بَيْتِ قَوْمٍ بِغَيْرِ إِذْنِهِمْ فَفَقَؤُوا عَيْنَهُ فَلَا دِيَةَ وَلَا قِصَاصَ»(٣).

(١) حديث صحيح، سنن أبي داود، كتاب:الأدب، باب:كم مرة يسلم الرجل في الاستئذان، برقم(٥١٨٦)، ٣٤٨/٤، السنن الكبرى للبيهقي، كتاب:الأشربة والحد فيها(جماع أبواب صفة السوط) ، باب: الرجل يستأذن على دار فلا يستقبل الباب ولا ينظر، برقم(١٧٦٦٣)، ٨٥٩/٨.

(٢) صحيح البخاري، كتاب: الديات، باب: من اطلع في بيت قوم ففقئوا عينه، فلا دية له، برقم(٦٩٠٢)، ١١/٩، صحيح مسلم، كتاب: الآداب، باب: تحريم النظر في بيت غيره، برقم(٢١٥٨)، ١٦٩٩/٣.

(٣) حديث صحيح، السنن الكبرى للنسائي، كتاب: القسامة، باب: ذكر حديث عمرو بن حزم في العقول واختلاف الناقلين له، برقم(٧٠٣٦)، ٣٧٧/٦، صحيح ابن حباب، كتاب:الجنايات، باب:القصاص(ذكر البيان بأن قوله صلى الله عليه وسلم: «ما كان عليك جناح» أراد به نفي القصاص والدية)، برقم(٦٠٠٤)، ٣٥١/١٣.

المبحث الثالث

حكم فرض الزكاة في العقارات المعدة للسكن الشخصي والمعدة التجارة

تمهيد:

الزكاة ركن من أركان الإسلام الخمسة كما دلت على ذلك نصوص الكتاب والسنة، وقد شرعها الباري سبحانه وتعالى لحكم عظيمة منها تزكية للنفوس وتطهيراً لها من الشح والبخل، واستجلاباً للبركة في الأموال، وقد حدد الشرع الحنيف الأموال التي تجب فيها وضوابط وجوبها، ومن جملة أموال الإنسان ما يمتلكه من عقارات مبنية سواءً لأغراض السكن والكن أو لغرض البيع والتجارة ، وسأبين في هذا المبحث حكم وجوب الزكاة في العقارات السكنية وذلك من خلال المطالب الآتية:

المطلب الأول

زكاة العقارات المعدة للسكن الشخصي

يقصد بالعقارات السكنية: المكان الذي يأوي إليه الإنسان بأهله ومتاعه، ويقيم فيه إقامة دائمة أو مؤقتة، ويقيه الحر والبرد، وعيون المارة، ويشعر فيه بالراحة والطمأنينة ويأمن فيه على نفسه وماله وعرضه.

فالعقارات السكنية هى ما يعده الإنسان لنفسه وأهله من مبان تأويه ولا يريدها للتجارة، وهو ما يعبر عنه الفقهاء بعقار القنية[١] كالبيت الذي يسكنة والثياب التي يلبسها والدابة أو السيارة التي يركبها، فهى عقارات معدة لتلبية احتياجات الإنسان الأصلية.

حكم زكاة العقارات المعدة للسكن الشخصي:

اتفق الفقهاء على عدم وجوب الزكاة في العقارات المبنية التي يعدها الإنسان لسكنه الشخصي ولمن يعول ولا يقصد بها التجارة[٢]، وقد وردت العديد من النصوص الفقهية المؤيدة لذلك:

جاء في الفتاوى الهندية:" فليس في دور السكنى وثياب البدن وأثاث المنازل ودواب الركوب وعبيد الخدمة وسلاح الاستعمال زكاة، وكذا طعام أهله وما يتجمل به من الأواني إذا لم يكن من الذهب والفضة"[٣].

وجاء في المقدمات لابن رشد:" إنما يراد للاقتناء، لا لطلب الفضل والنماء، وهي العروض كلها: الدور والأرضون والثياب والطعام والحيوان الذي لا تجب في رقابه الزكاة"[٤].

(١) قسم الفقهاء العروض في الزكاة على نوعين:الأول: عروض التجارة: ويقصد بها الأموال التي يعدها الشخص للتجارة وطلب الربح. الثاني: عروض القنية: هى الأموال يحوزها الإنسان بقصد الانتفاع لا التجارة. ينظر: التعريفات للجرجاني صـ٧٣، تحرير ألفاظ التنبيه صـ١١٣.

(٢) ينظر: بداية المبتدي ٩٦/١، الفتاوى الهندية ١٧٢/١، التمهيد لابن عبدالبر ٥/٢، شرح الموطأ للزرقاني ١٥٦/٢، الأم ٥٠/٢، الفروع لابن مفلح ٦٩٧/١، زكاة العقار مفهومها وأحكامها الفقهية صـ٧٥.

(٣) ينظر: الفتاوى الهندية ١٧٢/١.

(٤) ينظر: المقدمات الممهدات ٢٨٤/١.

وجاء في الأم:" والعروض التي لم تشتر للتجارة من الأموال ليس فيها زكاة بأنفسها فمن كانت له دور أو حمامات لغلة أو غيرها أو ثياب كثرت أو قلت أو رقيق كثر أو قل فلا زكاة فيها"[(١)].

الأدلة

وقد استدل الجمهور على ما ذهبوا إليه من القول بعدم وجوب الزكاة في العقارات السكنية بما يأتي:

١- ما روى عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «لَيْسَ عَلَى المُسْلِمِ صَدَقَةٌ فِي عَبْدِهِ وَلاَ فِي فَرَسِهِ» [(٢)].

قال النووي: " هذا الحديث أصل في أن أموال القنية لا زكاة فيها [(٣)]"، ولا شك أن العقارات المعدة للسكن الشخصي منها، قال الميرغناني:" وليس في دور السكنى وثياب البدن وأثاث المنازل ودواب الركوب وعبيد الخدمة وسلاح الاستعمال زكاة؛ لأنها مشغولة بالحاجة الأصلية وليست بنامية [(٤)]".

وقد وردت العديد من النصوص الدالة على عدم وجوب الزكاة فيما يتخذه الإنسان في حوائجه الأصلية إلا أن يكون ذلك على سبيل التطوع ومن ذلك قوله تعالى:"(

(١) ينظر: الأم ٥٠/٢.

(٢) صحيح البخاري، كتاب: الزكاة، باب: ليس على المسلم في عبده صدقة، برقم(١٤٦٤)، ١٢١/٢، صحيح مسلم، كتاب: الزكاة، باب: لا زكاة على المسلم في عبده وفرسه، برقم(٩٨٢)، ٦٧٥/٢.

(٣) ينظر: شرح النووي على مسلم٥٥/٧.

(٤) ينظر: الهداية شرح بداية المبتدي ٩٦/١.

وَيَسْأَلُونَكَ مَاذَا يُنْفِقُونَ قُلِ الْعَفْوَ)[سورة: البقرة، من الآية ٢١٩].قال ابن عباس:" العفو ما يفضل عن أهلك" (١).

وعن حَكِيمَ بْنَ حِزَامٍ، أَنَّ رَسُولَ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، قَالَ: «أَفْضَلُ الصَّدَقَةِ أَوْ خَيْرُ الصَّدَقَةِ عَنْ ظَهْرِ غِنًى، وَالْيَدُ الْعُلْيَا خَيْرٌ مِنَ الْيَدِ السُّفْلَى، وَابْدَأْ بِمَنْ تَعُولُ» (٢). قال ابن حجر:" كأنه أراد تفسير الحديث المذكور بأن شرط المتصدق أن لا يكون محتاجا لنفسه أو لمن تلزمه نفقته" (٣).

فيفهم مما سبق أن ما يتخذه الإنسان للقنية ومنها العقارات السكنية التي يأوي إليها وأهله ومن يعولهم لا يكلف بإخراج شئ منها لا على سبيل الصدقة والتطوع ولا على سبيل الوجوب (الزكاة) من باب أولى؛ لأن المرء لا يطالب بإعانة غيره إلا بما فضل عن حاجته وحاجة من تلزمه نفقتهم، وهذا يتفق مع المعيار العام الذي وضعة الإسلام للإنفاق على الغير والذي يتمثل في "العفو " والذي فسره العلماء بأنه ما زاد عن الكفاف وفضل عن الحاجة حيث يحصل به الغنى، والأداء عن طيب نفس (٤).

٢- من شروط وجوب الزكاة في المال أن يكون نامياً أي من شأنه أن ينمو ويغل وذلك بأن يكون معداً للاستنماء بالتجارة، قال الكاساني:" (ومنها) كون المال ناميا؛ لأن معنى الزكاة وهو النماء لا يحصل إلا من المال النامي ولسنا نعني به حقيقة النماء؛ لأن ذلك غير معتبر وإنما نعني به كون المال معدا للاستنماء بالتجارة أو

(١) تفسير ابن كثير ٤٣٤/١.

(٢) صحيح البخاري، كتاب: الزكاة، باب: لا صدقة إلا عن ظهر غنى، برقم(١٤٢٧)، ١١٢/٢، صحيح مسلم، كتاب: الزكاة، باب: بيان أن اليد العليا خير من اليد السفلى، وأن اليد العليا هى المنفقة، وأن السفلى هى الآخذة، برقم(١٠٣٤)، ٧١٧/٢.

(٣) ينظر: فتح الباري لابن حجر ٢٩٥/٣.

(٤) ينظر: فقه الزكاة ١٥٤/١.

بالإسامة؛ لأن الإسامة سبب لحصول الدر والنسل والسمن، والتجارة سبب لحصول الربح [١]"، وقال السرخسي:" والمال النامي سبب لوجوب الزكاة بواسطة غنى المالك" [٢].

والحكمة من ذلك حتى يكون هذا النماء جبراً وعوضاً لما نقص من المال بالزكاة كما قال السرخسي:" ولأن وجوب الزكاة لمواساة الفقراء وبعد هلاك المال استحق المواساة معهم فلا يلزمه أن يواسي غيره والواجب قليل من كثير على وجه لا يكون أداؤه ملحقاً الضرر به ولهذا اختص بالمال النامي حتى ينجبر بالنماء ما يلحقه من الخسران بالأداء [٣]"، وحتى يكون إخراج القدر الواجب من نماء المال وربحه وهذا أيسر على النفوس المجبولة على حب المال، قال ابن قدامة:" فإنه مظنة النماء، ليكون إخراج الزكاة من الربح، فإنه أسهل وأيسر، ولأن الزكاة إنما وجبت مواساة" [٤]. أما العقارات المعدة للسكن فلا تعتبر مالاً نامياً ومن ثم لا تجب فيها الزكاة.

مسألة: أثر التحايل في إسقاط الزكاة

إذا أكثر الشخص قبل تمام الحول من شراء العقارات السكنية بدعوى استعمالها سكناً شخصياً ولكن نيته وقصده كانت متجهة للتحايل[٥]على إخراج الزكاة والفرار من وجوبها عليه فقد اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين:

---

(١) ينظر: بدائع الصنائع ١١/٢.

(٢) ينظر: المبسوط ١٦٤/٢.

(٣) ينظر: المبسوط ١٧٥/٢.

(٤) ينظر: المغني ٤٦٧/٢.

(٥) الحيلة في اللغة: اسم من الاحتيال، وهي التي تحول المرء عما يكرهه إلى ما يحبه. ينظر: التعريفات للجرجاني، صـ٩٤. وفي الاصطلاح: سلوك الطرق الخفية التي يتوصل بها الرجل إلى حصول غرضه، بحيث لا يتفطن له إلا بنوع من الذكاء والفطنة؛ فهذا أخص من موضوعها في أصل اللغة، =

القول الأول: ذهب الحنفية والشافعية[١] إلى أن مالك المال إن فعل ما من شأنه أن يسقط وجوب الزكاة عنه ولو كان قاصداً الفرار منها سقطت.

واستدلوا على ذلك بما يأتي:

إن مالك العقار قد انتقل قبل تمام الحول إلى ما لا زكاة فيه فلم تجب عليه الزكاة قياساً على ما إذا انتقل إليه لحاجته، كما أن عقار الْقُنْيَةِ ومنه المباني السكنية لم يرصد للنماء ومن ثم لا تجب فيه الزكاة[٢].

القول الثاني: ذهب المالكية والحنابلة وبعض الشافعية[٣] إلى تحريم الحيل بقصد الفرار من الزكاة ولو فعل لم يسقط وجوبها عنه.

واستدلوا على ذلك بما يأتي:

قوله تعالى:(إِنَّا بَلَوْنَاهُمْ كَمَا بَلَوْنَا أَصْحَابَ الْجَنَّةِ إِذْ أَقْسَمُوا لَيَصْرِمُنَّهَا مُصْبِحِينَ ۞ وَلَا يَسْتَثْنُونَ ۞ فَطَافَ عَلَيْهَا طَائِفٌ مِنْ رَبِّكَ وَهُمْ نَائِمُونَ ۞ فَأَصْبَحَتْ كَالصَّرِيمِ)[سورة: القلم، الآيات ١٧ــ ٢٠]، قال ابن قدامة:" فعاقبهم الله تعالى بذلك، لفرارهم من الصدقة، ولأنه قصد إسقاط نصيب من انعقد سبب استحقاقه، فلم يسقط، كما

=

وسواء كان المقصود أمرا جائزا أو محرما، وأخص من هذا استعمالها في التوصل إلى الغرض الممنوع منه شرعا أو عقلا أو عادة". ينظر: إعلام الموقعين ١٨٨/٣.

(١) في حكم التحايل للفرار من الزكاة روايتان عند الحنفية أصحهما عدم الكراهة وهو قضاء أبي يوسف، والثانية: كراهة التحريم وهو رواية محمد بن الحسن وبه قال الشافعية أيضاً. ينظر: المبسوط ١٦٧/٢، مغني المحتاج ٧٨/٢.

(٢) ينظر: زكاة العقار وأحكامه الفقهية، نور عطا عبدالكريم، صـ١٢، كلية العلوم الإسلامية ــ جامعة ديالي ٢٠١٨م.

(٣) ينظر: حاشية الصاوي ٦٠٠/١، مغني المحتاج ٧٨/٢، شرح المنهاج لجلال الدين المحلي ١٨/٢، فتح الرحمن للرملي صـ٤٢٧، المغني ٥٠٤/٢.

لو طلق امرأته في مرض موته، ولأنه لما قصد قصدا فاسدا، اقتضت الحكمة معاقبته بنقيض قصده، كمن قتل موروثه لاستعجال ميراثه، عاقبه الشرع بالحرمان"[1].

وعن جَابِرَ بْنَ عَبْدِ اللَّهِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا، قال: سَمِعْتُ النَّبِيَّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يقولَ: «قَاتَلَ اللَّهُ اليَهُودَ لَمَّا حَرَّمَ اللَّهُ عَلَيْهِمْ شُحُومَهَا جَمَلُوهُ، ثُمَّ بَاعُوهُ، فَأَكَلُوهَا»[2]. دل هذا الحديث على ذم الحيل وإبطالها.

وعن عُمَرَ بْنَ الخَطَّابِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ: «إِنَّمَا الأَعْمَالُ بِالنِّيَّاتِ، وَإِنَّمَا لِكُلِّ امْرِئٍ مَا نَوَى، فَمَنْ كَانَتْ هِجْرَتُهُ إِلَى دُنْيَا يُصِيبُهَا، أَوْ إِلَى امْرَأَةٍ يَنْكِحُهَا، فَهِجْرَتُهُ إِلَى مَا هَاجَرَ إِلَيْهِ»[3]. فالمحتال نيته فاسده ولا يصح العمل مع النية الفاسدة.

المختار: بعد عرض أقوال الفقهاء وأدلتهم في المسألة فالذي تطمئن إليه النفس هو القول بتحريم الحيل التي يقصد منها الفرار من الزكاة وأن ذلك لا يسقط وجوبها؛ وذلك لفساد قصده ومعاملة له بنقيض مقصوده، وحفظاً وصيانة لحق الفقراء والمحتاجين في أموال الأغنياء.

---

(١) ينظر: المغني ٥٠٤/٢.

(٢) صحيح البخاري، كتاب:تفسير القرآن، باب: قَوْلِهِ: {وَعَلَى الَّذِينَ هَادُوا حَرَّمْنَا كُلَّ ذِي ظُفُرٍ، وَمِنَ البَقَرِ وَالغَنَمِ حَرَّمْنَا عَلَيْهِمْ شُحُومَهُمَا} [الأنعام: ١٤٦] الآيَةَ، برقم(٤٦٣٣)، ٥٧/٦، صحيح مسلم، كتاب:المساقاة، باب: تحريم بيع الخمر، والميتة، والخنزير، والأصنام، برقم(١٥٨١)، ١٢٠٧/٣.

(٣) صحيح البخاري، كتاب: بدء الوحي، باب: كَيْفَ كَانَ بَدْءُ الوَحْيِ إِلَى رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ؟ ، برقم(١)، ٦/١.

المطلب الثاني

زكاة العقارات السكنية المعدة للاستغلال

إذا كان الشخص يمتلك عقارات سكنية زائدة عن حوائجه الأصلية وحاجة من يعولهم وتلزمه نفقتهم فقام بتأجيرها نظير أجرة شهرية أو سنوية مع بقاء عينها في ملكه فهل يجب عليه فيها زكاة؟.

هذه المسألة اصطلح الفقهاء على تسميها بالمستغلات[١] وهى عبارة عن: الأموال التي يستفيد مالكها من منافعها عن طريق كرائها أو مما تنيجه من غلات لا من أعيانها، دون أن تكون معدة للبيع أو التجارة[٢].

فيتضح من ذلك أن المستغلات تختلف عما يعد للتجارة من أن ما يعد للتجارة يحصل الربح فيه عن طريق نقل ملكية عينه من يد إلى يد، أما المستغلات فيحصل الربح فيها مما يتولد عنها من منافع مع بقاء عينها في ملك صاحبها[٣].

وقد اختلف الفقهاء في وجوب الزكاة فيها على قولين:

القول الأول: ذهب جمهور الفقهاء[٤] من الحنفية والمالكية في المعتمد عندهم، والحنابلة في ظاهرية الرواية عندهم إلى عدم وجوب الزكاة في العقارات السكنية المعدة

(١) ينظر: المجموع للنووي ٤٩/٩، تحفة المحتاج ٢٩٦/٣.

(٢) ينظر: الفقه الإسلامي وأدلته ٧٩٢٣/١٠، فقه الزكاة للقرضاوي ٤٥٨/١.

(٣) ينظر: فقه الزكاة ٤٥٨/١.

(٤) ينظر: المبسوط ٤٥/٣، فتح القدير ١٨/٢، البحر الرائق ٣٦٠/٢، مواهب الجليل ٣٦٥/٢، شرح الخرشي ١٨٤/٥، الأم ١٢٢/٣، حاشية الجمل ٢٦٥/٢، كشاف القناع ١٦٨/٢، الفروع لابن مفلح =

للاستغلال وبه صدر قرار مجمع الفقه الإسلامي في دورة انعقاد مؤتمره الثاني من ١٠ - ١٦ ربيع الثاني ١٤٠٦هـ/ ٢٢ - ٢٨ ديسمبر ١٩٨٥م[١].

القول الثاني: وهو مروي عن بعض الصحابة ـــ رضوان الله تعالى عنهم أجمعين ـــ منهم عبدالله بن مسعود وعبدالله بن عباس ومعاوية بن أبي سفيان وبه قال بعض المالكية والحنابلة في رواية عندهم، وبه أخذ الكثير من العلماء المعاصرين منهم: الشيخ على السالوس، والشيخ حسنين مخلوف، والشيخ عبدالوهاب خلاف، والشيخ مصطفى الزرقا، والشيخ وهبة الزحيلي وغيرهم إلى وجوب الزكاة فيها[٢].

الأدلة

أولاً: أدلة الجمهور:

استدل الجمهور على عدم وجوب الزكاة في العقارات السكنية المستغلة بأدلة كثيرة منها ما يأتي:

١. إن الأصل براءة الذمة من تحمل التكاليف والتزامها، حيث لم يرد نص من كتاب أو سنة يدل على إيجاب الزكاة في هذه الأموال، ولا يعدل عن هذا الأصل إلا بنص وهو معدوم هنا فدل هذا على عدم وجوب الزكاة فيها [٣].

=

٥١٣/٢.

(١) ينظر:مجلة مجمع الفقه الإسلامي ١٤٠/٢.

(٢) ينظر: شرح الرسالة ٣٢٩/١، الإنصاف ١٦/٣، المغني ٦٢٢/٢، فقه الزكاة ٤٧٦/١، احكام الزكاة على ضوء المذاهب الأربعة، د/ عبدالله ناصح علوان، صـ٢١، الطبعة الثانية، دار السلام القاهرة ١٤٠٣ه، زكاة العقار مفهومها وأحكامها الفقهية صـ١٠٧.

(٣) ينظر: الأشباه لابن نجيم ٦٢/١، الاشباه للسيوطي صـ٧٤.

قال الشوكاني:" هذه مسألة لم تطن على أذن الزمن ولا سمع بها أهل القرن الأول الذين هم خير القرون ولا القرن الذي يليه ثم الذي يليه.... ولا توجد عليها اثارة من علم لا من كتاب ولا سنة ولا قياس وقد عرفناك ان اموال المسلمين معصومة بعصمة الإسلام لا يحل اخذها الا بحقها والا كان ذلك من أكل أموال الناس بالباطل" [١].

٢. إن الصحابة في عهد النبي صلى الله عليه وسلم ومن جاء بعدهم كانوا يستأجرون، ويؤجرون، ويقبضون الأجرة من دورهم وضياعهم ودوابهم، ولم يخطر ببال أحدهم أنه يخرج في رأس الحول ربع عشر قيمة داره أو عقاره أو دوابه {وانقرضوا وهم في راحة من هذا التكليف الشاق" [٢].

قال صاحب الروضة الندية:" فإن إيجاب الزكاة فيما ليس من الأموال التي تجب فيها الزكاة بالاتفاق - كالدور، والعقار، والدواب ونحوها - بمجرد تأجيرها بأجرة من دون تجارة في أعيانها - مما لم يُسمع به في الصدر الأول الذين هم خير القرون، ثم الذين يلونهم، ثم الذين يلونهم[٣]".

٣. قياس العقارات المستغلة على الدواب العاملة وعروض القنية المعفاة من الزكاة بجامع الحبس للانتفاع [٤].

(١) ينظر: السيل الجرار للشوكاني صـ٢٣٧.

(٢) ينظر: الروضة الندية ٥٠٧/١.

(٣) ينظر: المرجع السابق.

(٤) ينظر: المجموع ٣١٦/٥، بحوث في الزكاة، د/ رفيق المصري صـ١٦٣، الطبعة الأولى، دار المكتبي، دمشق سوريا ١٤٢٠هـ/٢٠٠٠م، زكاة العقار مفهومها وأحكامها الفقهية صـ١١٢.

ثانياً: أدلة القول الثاني:

استدل أصحاب هذا القول على ما ذهبوا إليه من القول بوجوب الزكاة في العقارات المستغلة بأدلة كثيرة منها ما يلي:

١. عموم النصوص الشرعية الدالة على وجوب الزكاة في الأموال [(١)] ومنها ما ياتي:

قوله تعالى:(وَأَقِيمُوا الصَّلَاةَ وَآتُوا الزَّكَاةَ وَارْكَعُوا مَعَ الرَّاكِعِينَ)[سورة: البقرة، الآية ٤٣].

وقوله تعالى:(خُذْ مِنْ أَمْوَالِهِمْ صَدَقَةً تُطَهِّرُهُمْ وَتُزَكِّيهِمْ بِهَا)[سورة: التوبة، من الآية ١٠٣]. وقوله تعالى:(وَالَّذِينَ فِي أَمْوَالِهِمْ حَقٌّ مَعْلُومٌ (٢٤) لِلسَّائِلِ وَالْمَحْرُومِ) [سورة: المعارج، الآيتان ٢٤، ٢٥].

٢. عن أبي أُمَامَةَ الْبَاهِلِيَّ،قال: سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ يَوْمَ حَجَّةِ الْوَدَاعِ: «اعْبُدُوا رَبَّكُمْ، وَصَلُّوا خَمْسَكُمْ، وَصُومُوا شَهْرَكُمْ، وَأَدُّوا زَكَاةَ أَمْوَالِكُمْ، وَأَطِيعُوا ذَا أَمْرِكُمْ تَدْخُلُوا جَنَّةَ رَبِّكُمْ»[(٢)].

٣. وعَن ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا: أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بَعَثَ مُعَاذًا رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ إِلَى اليَمَنِ، فَقَالَ: «ادْعُهُمْ إِلَى شَهَادَةِ أَنْ لاَ إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ، وَأَنِّي رَسُولُ اللَّهِ، فَإِنْ هُمْ أَطَاعُوا لِذَلِكَ، فَأَعْلِمْهُمْ أَنَّ اللَّهَ قَدِ افْتَرَضَ عَلَيْهِمْ خَمْسَ صَلَوَاتٍ فِي

(١) ينظر: زكاة الأصول الاستثمارية الثابتة، محمد عثمان شبير صـت٢١، فقه الزكاة ٤٦٠/١، الأحكام الجلية صـ١٢٥.

(٢) مسند أحمد، حديث أبي أمامة الباهلي، برقم(٢٢٢٥٨)، ٥٩٣/٣٦، سنن الترمذي، أبواب: السفر، برقم(٦١٦)، ٧٥٥/١، المعجم الكبير للطبراني، برقم(٧٦١٧)، ١٣٦/٨، المستدرك للحاكم، كتاب: الإيمان، برقم(١٩)، ٥٢/١، وقال: حديث صحيح على شرط مسلم ووافقه الذهبي على ذلك.

كُلِّ يَوْمٍ وَلَيْلَةٍ، فَإِنْ هُمْ أَطَاعُوا لِذَلِكَ، فَأَعْلِمْهُمْ أَنَّ اللَّهَ افْتَرَضَ عَلَيْهِمْ صَدَقَةً فِي أَمْوَالِهِمْ تُؤْخَذُ مِنْ أَغْنِيَائِهِمْ وَتُرَدُّ عَلَى فُقَرَائِهِمْ»[(١)].

فقد دلت هذه النصوص بعمومها على وجوب الزكاة في الأموال دون تفريق بين مال ومال، ولا شك أن العقارات السكنية المستغلة من جملة الأموال فدل هذا على وجوب الزكاة فيها، قال صاحب البحر المحيط:" إن الأموال جمع مضاف، وهو من صيغ العموم، والمعنى: خذ من كل نوع من أموالهم صدقة[(٢)]"، بل إن الناس في زماننا يعدون مالكي هذا النوع من العقارات من عمارات وفنادق ونحوهما من أغنى الأغنياء ولا يجاريهم في غناهم أصحاب الأراضي الزراعية والأنعام السائمة[(٣)(٤)].

٤. القياس على الأموال النامية فمن المعلوم أن من شروط وجوب الزكاة هو ملك النصاب من الأموال النامية، ولاشك أن العقارات المستغلة في زماننا من أعظم الأموال النامية فدل هذا على وجوب الزكاة فيها[(٥)].

---

(١) صحيح البخاري، كتاب: الزكاة، باب: وجوب الزكاة، برقم(١٣٩٥)، ١٠٤/٢.

(٢) ينظر: البحر المحيط للزركشي ٢٣٧/٤.

(٣) الأحكام الجلية، محمد عبدالمقصود، صـ١٢٦، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية ٢٠٠٤م، زكاة الأصول الثابتة الاستثمارية، منذر قحف، صـ٤١، بحث منشور بمجلة الملك عبدالعزيز للاقتصاد الإسلامي، مركز النشر العلمي، المجلد السابع، جده السعودية ١٤١٠ه/١٩٩٥م، زكاة العقار مفهومها واحكامها الفقهية صـ١١٦.

(٤) **الأنعام السائمة:** هي الراعية غير المعلوفة يقال سامت الماشيه تسوم سوما إذا رعت وأسامها راعيها إذا رعاها. ينظر: الزاهر في غريب ألفاظ الشافعي صـ١٠٣، حلية الفقهاء صـ١٠٠.

(٥) ينظر: فقه الزكاة للقرضاوي٤٦١/١، زكاة العقار صـ١١٦، زكاة الاصول الاستثمارية الثابتة، محمد عثمان شبير، صـ٢١، بحث منشور بمجلة مؤته للبحوث والدراسات التابعة لسلسة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد الثالث عشر، العدد الثامن، جامعة مؤتة، الأردن ١٩٩٨م.

٥. تحقيق العدالة بين الأغنياء والفقراء من جهة وبين دافعي الزكاة من جهة أخرى: حيث تشكل العقارات المستغلة في زماننا أعظم الثروات وأبرز مظاهر الغنى، بل أصبحت العقارات المستغلة تمثل الجزء الأكبر من أموال الأمم المتقدمة، وهذا يقتضي إيجاب الزكاة فيها تحقيقاً للعدالة بين الغني والفقير إذ لو لم تجب الزكاة فيها لربما كانت ذريعة لتهرب الأغنياء من دفع الزكاة وهذا من شأنه أن يكون فيه ظلماً وإجحافاً للفقراء، ومن جهة أخرى فإن هذا من شأنه أن يحقق العدالة بين دافعي الزكاة عن طريق معاملة المتساوون في غناهم معاملة متساوية فمالك العقارات المستغلة يقصد منها الربح شأنه شأن مالك عروض التجارة، بل ربما درّت العقارات المستغلة ربحاً أعظم من عروض التجارة[1].

المختار: بعد عرض أقوال الفقهاء في المسألة وأدلتهم فالذي تطمئن إليه النفس هو القول بوجوب الزكاة في العقارات السكنية المعدة للاستغلال؛ وذلك عملاً بعموم النصوص الدالة على إيجاب الزكاة في الأموال المعدة للنماء، كما أن هذا القول يتفق مع الحكمة التي لأجلها شرع الله الزكاة من تزكية النفوس والأموال وتطهيرها، فضلاً عن تحقيق العدالة بين الأغنياء بعضهم البعض من جهة وبينهم وبين الفقراء من جهة أخرى خاصة في زماننا والذي أصبح فيه تملك هذا النوع من العقارات من أمارات الغنى والثراء لاسيما في ظل التطور الهائل الذي شهدته السبل الانتاجية مع اختلاف وتطور أشكالها المالية فضلاً عن أن هذا القول يتفق مع العلة التي أوجب الشرع لأجلها الزكاة ومنها تحقق النماء والذي لم يعد قاصراً على الأموال التي كانت معروفة في عهد النبي الأكرم ــ صلوات ربي وتسليماته عليه ــ والخلفاء الراشدين وفقهاء الأمة الأوائل ــ رضوان الله تعالى عن الجميع ــ بل ظهرت وستظهر أموال أخرى يتحقق فيها وصف النماء.

(١) ينظر: زكاة الأصول الثابتة، منذر قحف، ٤٥ــ ٤٧، زكاة العقار صـ١١٨ــ ١٢٠.

المبحث الرابع

فرض الضريبة على العقارات السكنية وأثره في الاستثمار العقاري

تمهيد:

بينا في المبحث السابق حكم زكاة العقارات السكنية وبينا أن حكم الزكاة فيها يختلف تبعاً للغرض المقصود منها، فهى إما أن تكون معدة للاستعمال الشخصي وهو ما يسميه الفقهاء بعقار الْقُنْيَةِ وهو ما يتخذه الإنسان مأوى له ولأهله ومن تلزمه نفقتهم وبينا أنه لا زكاة فيها، ومنها ما يعد للاستغلال وجني الأرباح سواءً عن طريق كرائه أو عن طريق المتاجرة فيه وبينا أن المختار في المسألة هو فرض الزكاة فيها للعلل التي سبق ذكرها، وفي هذا المبحث سأتناول الحديث عن حكم فرض الضريبة العقارية على هذه العقارات السكنية في ظل قانون الضريبة على العقارات المبنية المصري رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته، وأثره ذلك على الاستثمار العقاري وذلك من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول

فرض الضريبة على العقارات المعدة للسكن الشخصي

من الحقوق التي كفلتها الشريعة الإسلامية للإنسان هو حقه في المسكن الملائم الذي يأويه وأهله ومن يعول من حر الصيف وبرد الشتاء وأعين المارة ويحميه من الأذى يدل على ذلك ما روى عَنِ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا، قَالَ: «رَأَيْتُنِي مَعَ النَّبِيِّ صَلَّى اللهُ

عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بَنَيْتُ بِيَدِي بَيْتًا يُكِنُّنِي مِنَ المَطَرِ، وَيُظِلُّنِي مِنَ الشَّمْسِ، مَا أَعَانَنِي عَلَيْهِ أَحَدٌ مِنْ خَلْقِ اللَّهِ»[١].

وكتب إلى عمر بن الخطاب سعد بن أبي وقاص في بنيان يبنيه، فوقع عمر في أسفل كتابه: ابن ما يكنّك من الهواجر وأذى المطر[٢].

قال النويري:" والغرض من المسكن دفع المطر والبرد ودفع الأعين والأذى"[٣].

وقد نص الفقهاء في أكثر من موضع على أن من حقوق الإنسان الضرورية التي كفلتها الشريعة مسكن يقيه الحر والبرد[٤].

كما كفل الشرع أيضاً حق الإنسان في أن تكون مساحة السكن مناسبة لساكنية يدل على ذلك ما روى عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللهِ، أَنَّ رَسُولَ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ لَهُ: «فِرَاشٌ لِلرَّجُلِ، وَفِرَاشٌ لِامْرَأَتِهِ، وَالثَّالِثُ لِلضَّيْفِ، وَالرَّابِعُ لِلشَّيْطَانِ»[٥]، فالمراد بالفرش في الحديث ما ينام عليه الإنسان، كما تطلق على البيت وعش الطائر[٦]، فدل الحديث على أنه لا مانع من أن يتكون مسكن الإنسان من ثلاث حجرات معدة ومهيأة للمعيشة، بل ويجوز الزيادة على ذلك إذا اقتضت الحاجة ذلك كتجهيز مكان للضيوف، أو مكان للذكور والإناث وما شابه ذلك، يشهد لذلك أن النبي الأكرم ـــ صلوات ربي وتسليماته

(١) صحيح البخاري، كتاب: الاستئذان، باب: ما جاء في البناء، برقم(٦٣٠٢)، ٦٦/٨.
(٢) ينظر: العقد الفريد ٢٨٧/٤.
(٣) ينظر: نهاية الإرب للنويري ٢٦٥/٥.
(٤) ينظر: مغني المحتاج ٤٤٤/٣، مراتب الإجماع لابن حزم صـ١٥٤، الآداب الشرعية ٤٠٩/٣.
(٥) صحيح مسلم، كتاب: اللباس والزينة، باب: كراهة ما زاد على الحاجة من الفراش واللباس، برقم(٢٠٨٤)، ١٦٥/٣.
(٦) ينظر: لسان العرب ٣٢٦/٦.

عليه ــ كان عنده حجرات بعدد زوجاته ــ رضوان الله تعالى عنهن أجمعين ــ حيث كان لكل واحدة حجرة مستقلة، قال البغوي في تفسيره:" وكان لكل امرأة من نساء رسول الله صلى الله عليه وسلم حجرة"(١)، وقال الألوسي:" والمراد حجرات نسائه عليه الصلاة والسلام وكانت تسعة لكل منهن حجرة"(٢).

كما كفل الشرع حرمة المساكن الخاصة لساكنيها كما قال سبحانه:(وَأْتُوا الْبُيُوتَ مِنْ أَبْوَابِهَا وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ)[سورة: البقرة، من الآية ١٨٩]، ولضمان ذلك شرع عدة ضوابط منها الاستئذان وإن كان الداخل من أهل البيت نفسه كما قال سبحانه:(يَاأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لِيَسْتَأْذِنْكُمُ الَّذِينَ مَلَكَتْ أَيْمَانُكُمْ وَالَّذِينَ لَمْ يَبْلُغُوا الْحُلُمَ مِنْكُمْ ثَلَاثَ مَرَّاتٍ)[سورة: النور، من الآية ٥٨]، وعَنْ عَطَاءِ بْنِ يَسَارٍ، أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سَأَلَهُ رَجُلٌ، فَقَالَ: يَا رَسُولَ اللَّهِ، أَسْتَأْذِنُ عَلَى أُمِّي؟ فَقَالَ: «نَعَمْ»، قَالَ الرَّجُلُ: إِنِّي مَعَهَا فِي الْبَيْتِ، فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «اسْتَأْذِنْ عَلَيْهَا»، فَقَالَ الرَّجُلُ: إِنِّي خَادِمُهَا، فَقَالَ لَهُ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «اسْتَأْذِنْ عَلَيْهَا، أَتُحِبُّ أَنْ تَرَاهَا عُرْيَانَةً؟» قَالَ: لَا، قَالَ: «فَاسْتَأْذِنْ عَلَيْهَا»(٣).

كما أن الشرع لم يوجب زكاة في حوائج الإنسان الضرورية ومنها سكنه الخاص لما روى عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ:

(١) ينظر: تفسير البغوي ٢٥٥/٤.

(٢) ينظر: تفسير الألوسي ٢٩١/٣.

(٣) الموطأ، كتاب: الاستئذان، باب: الاستئذان، برقم(١)، ٩٦٣/٢، مصنف ابن أبي شيبة، كتاب: النكاح، باب: ما قالوا في الرجل يستأذن على أمه وعلى أخته، برقم(١٧٦٠٠)، ٤٢/٤، المراسيل لأبي داود، باب: ما جاء في الاستئذان صـ٣٣٦، الآداب للبيهقي، باب: في ذوي المحارم، برقم(٦٠٢)، صـ٢٤٧، والحديث إسناده صحيح إلا أن إسناده مرسل. ينظر: المطالب العالية لابن حجر ٦٦١/١١.

«لَيْسَ عَلَى المُسْلِمِ صَدَقَةٌ فِي عَبْدِهِ وَلاَ فِي فَرَسِهِ»[١]، قال النووي:" هذا الحديث أصل في أن أموال القنية لا زكاة فيها. [٢]، وقال الميرغناني:" وليس في دور السكنى وثياب البدن وأثاث المنازل ودواب الركوب وعبيد الخدمة وسلاح الاستعمال زكاة؛ لأنها مشغولة بالحاجة الأصلية وليست بنامية [٣]".

أما عن فرض الضريبة على العقارات السكنية فقد نص قانون الضريبة على العقارات المبنية المصري رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨م في مادته الثامنة والتي تناولت نطاق سريان هذه الضريبة:" تفرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أياً كانت مادة بنائها وأياً كان الغرض الذى تستخدم فيه، دائمة أو غير دائمة، مقامة على الأرض أو تحتها أو على الماء، مشغولة بعوض أو بغير عوض، سواء أكانت تامة ومشغولة أو تامة وغير مشغولة أو مشغولة على غير إتمام، وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات حصر العقارات المبنية، وتسرى الضريبة على جميع العقارات المبنية وما فى حكمها فى جميع أنحاء البلاد".

فمفاد هذا النص أن القانون يفرض الضريبة على جميع العقارات المبنية بلا استثناء أياً كان الغرض منها، ودون التفرقة بين ما يحتاجه الإنسان لسكناه وسكنى من يعولهم وتلزمه نفقتهم وبين غيره، ولا شك أن هذا الأمر يعد مخالفاً للشرع الذي كفل لكل إنسان وأعطاه الحق في أن يكون له مسكن يكفي حاجته وحاجة من يعولهم مع إعفائه من الزكاة.

---

(١) سبق تخريجه.

(٢) ينظر: شرح النووي على مسلم٧/٥٥.

(٣) ينظر: الهداية شرح بداية المبتدي ٩٦/١.

وعليه فإن فرض الضريبة على العقارات السكنية المعدة للسكن للشخصي سواءً أكان صاحب المسكن فقيراً معدماً أم ثرياً فاحش الثراء يعد أمراً محظوراً فقهاً ومخالفاً لأصول الشريعة ومقاصدها والتي من أهم مقاصدها حفظ المال وحرمة الاعتداء عليه إلا بحق.

وعليه فالمأمول من المقنن المصري الأخذ بالضابط الذي أقره الشرع كما في حديث جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللهِ، أَنَّ رَسُولَ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ لَهُ: «فِرَاشٌ لِلرَّجُلِ، وَفِرَاشٌ لِامْرَأَتِهِ، وَالثَّالِثُ لِلضَّيْفِ، وَالرَّابِعُ لِلشَّيْطَانِ»، ويعفي من هذه الضريبة ما يحتاج إليه الفرد من هذه العقارات المبنية لسكناه وسكنى من يعولهم، ودون أن يتخذها وسيلة للتكسب وجني الأرباح من ورائها يتساوى في ذلك فقراء المسلمين وأغنيائهم.

وعليه فلا يشرع فرض الضرائب على العقارات السكنية التي يعدها الإنسان لنفسه ولمن يعولهم وذلك للأسباب التالية:

١- إن الشرع قد جعل القدرة المالية للمسلم مقيدة بما زاد عن حوائجه الأصلية من المأكل والملبس والمسكن وفي هذا يقول الله تعالى:"(وَيَسْأَلُونَكَ مَاذَا يُنْفِقُونَ قُلِ الْعَفْوَ)[سورة: البقرة، من الآية ٢١٩].قال ابن عباس:" العفو ما يفضل عن أهلك" [(١)]، وقد فسر الحنفية الحاجة الأصلية بأنها:" هي ما يدفع الهلاك عن الإنسان تحقيقاً كالنفقة ودور السكنى وآلات الحرب والثياب المحتاج إليها لدفع الحر أو البرد، أو تقديراً كالدين، فإن المديون محتاج إلى قضائه بما في يده من النصاب دفعاً عن نفسه الحبس الذي هو كالهلاك وكآلات الحرفة وأثاث المنزل ودواب الركوب وكتب العلم لأهلها فإن الجهل عندهم كالهلاك"(٢).

(١) ينظر: تفسير ابن كثير ٤٣٤/١.

(٢) ينظر: البحر الرائق ٢٢٢/٢، حاشية ابن عابدين ٢٦٢/٢.

وقد راعى الإسلام هذا القيد فلم يوجب الزكاة في حوائج الإنسان الأصلية ومنها المسكن، فأن لا تجب الضريبة في العقارات المعدة للسكن الشخصي فمن باب أولى.

٢- إن فرض الضريبة على كافة العقارات المبنية ومنها العقارات المعدة للسكن الشخصي يتنافى مع مبدأ العدالة لعدم التفرقة في فرضها بين الغني القادر على أداء هذه الضريبة وبين الفقير العاجز عنها والذي قد لا يملك سوى هذا المسكن، ومن ثم يدخل في دائرة التكليف بما لا يطاق وهو ما لا يقره الشرع لقوله تعالى:(لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا)[سورة: البقرة، من الآية ٢٨]، فمن باب أولى يجب على ولاة الأمر أن لا يكلفوا رعاياهم ما لا يطيقون.

٣- من المقرر في فقه الشريعة أن تصرف الإمام على الرعية منوط بالمصلحة(١)، ومن ذلك إلزامهم ببذل جزء من أموالهم عن طريق الضرائب ونحوها لابد أن يكون رجاء تحقيق مصلحة شرعية، ولا شك أن هذه المصلحة غير متحققة في فرض الضريبة على ما يتخذه الإنسان سكنى ومأوى له ولمن يعولهم ونحوه مما به قوام حياته ومعاشه.

٤- إن فرض هذا النوع من الضرائب يتنافي مع مبدأ أصيل في فقه الشريعة وهو مبدأ التيسير ورفع الحرج عن الأمة كما قال جل شأنه:(يُرِيدُ اللَّهُ بِكُمُ الْيُسْرَ وَلَا يُرِيدُ بِكُمُ الْعُسْرَ)[سورة: البقرة، من الآية ١٨٥] ، ولا شك أن فرض الضريبة على حوائج الإنسان الضرورية ومنها المسكن من شأنه أن يوقعه في الحرج والمشقة،

(١) ينظر: الأشباه والنظائر للسيوطي صـ١٢١، الأشباه والنظائر لابن نجيم صـ١٠٤، غمز عيون البصائر ٣٦٩/١.

ومن ثم فالواجب على ولاة الأمر العمل على رفع ما يوقع رعاياهم في الحرج والمشقة.

المطلب الثاني

فرض الضريبة على العقارات السكنية المعدة للتجارة

العقارات السكنية الزائدة عن حاجة صاحبها وحاجة من يعولهم وتلزمه نفقتهم والتي يعدها صاحبها للاستغلال والتجارة وجني وتحصيل الأرباح منها سواءً أكان ذلك عن طريق تأجيرها للغير أم بيعها والتي يمكن تسميتها بالعقارات السكنية الاستثمارية، وقد بينا أنه وفقاً للراجح من أقوال العلماء أنه لا مانع من فرض الزكاة عليها؛ لكونها تمثل أحد صور الأموال النامية التي جعل الإسلام ملك النصاب منها شرطاً لوجوب الزكاة، بل إن الناس في زماننا يعدون مالكي هذا النوع من العقارات من عمارات وفنادق ونحوهما من أغنى الأغنياء ولا يجاريهم في غناهم أصحاب الأراضي الزراعية والأنعام السائمة(١).

وبناءً على ذلك فإنه يمكن القول بأنه لا مانع شرعاً من فرض الضريبة على هذا النوع من المباني السكنية بالضوابط التي أقرها فقهاء الشريعة الإسلامية لاسيما في ظل حاجة الدولة إلى المال للوفاء بالتزاماتها وعدم كفاية أموال الزكاة وموارد الدولة الأخرى لذلك فتحقيقاً لمصلحة الأمة ودفعاً للمفاسد والأخطار عنها أباح الفقهاء في

(١) الأحكام الجلية، محمد عبدالمقصود، صـ١٢٦، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية ٢٠٠٤م، زكاة الأصول الثابتة الاستثمارية، منذر قحف، صـ٤١، بحث منشور بمجلة الملك عبدالعزيز للاقتصاد الإسلامي، مركز النشر العلمي، المجلد السابع، جده السعودية ١٤١٠هـ/١٩٩٥م، زكاة العقار مفهومها واحكامها الفقهية صـ١١٦.

مختلف العصور فرض الضرائب لإمداد بيت المال(الخزينة العامة للدولة) بالمال اللازم لدرء الأخطار أو سد الحاجة[١] وفي هذا قال الإمام الشاطبي:" إنا إذا قررنا إماماً مطاعاً مفتقراً إلى تكثير الجنود لسد الثغور وحماية الملك المتسع الأقطار، وخلا بيت المال وارتفعت حاجات الجند إلى ما لا يكفيهم، فللإمام - إذا كان عدلاً - أن يوظف على الأغنياء ما يراه كافيا لهم في الحال، إلى أن يظهر مال بيت المال، ثم إليه النظر في توظيف ذلك على الغلات والثمار أو غير ذلك"[٢].

وقال الإمام الغزالي:" إذا خلت الأيدي من الأموال ولم يكن من مال المصالح ما يفي بخراجات العسكر ولو تفرق العسكر واشتغلوا بالكسب لخيف دخول الكفار بلاد الإسلام أو خيف ثوران الفتنة من أهل العرامة في بلاد الإسلام، فيجوز للإمام أن يوظف على الأغنياء مقدار كفاية الجند"[٣].

وقال شيخ الإسلام ابن تيمية:" وإن ترك جمع الأموال وتحصيلها، حتى يحدث فتق عظيم من عدو أو خارجي، كان تفريطاً وتضييعاً، فالرأي أن تجمع الأموال ويرصد للحاجة"[٤].

وقال أبو حيان الأندلسي:"وأجمع المسلمون على أنه إذا نزل بالمسلمين حاجة وضرورة بعد أداء الزكاة، فإنه يجب صرف المال إليها" [٥].

(١) ينظر:فقه الزكاة ١٠٧٦/٢.
(٢) ينظر: الاعتصام ٦١٩/٢.
(٣) ينظر: المستصفى صـ١٧٧.
(٤) ينظر: قاعدة في الأموال السلطانية صـ٣٨، ٣٩.
(٥) ينظر: البحر المحيط في التفسير ١٣٨/٢.

كما أن هذه الضرائب تنفق على مرافق الدولة التي يعود نفعها على أفراد المجتمع كافة من صحة وتعليم وأمن وري وصرف ونقل ومواصلات وغير ذلك من المرافق والمصالح التي يعود نفعها على أفراد المجمتع كافة.

فمن جملة النصوص الفقهية السابقة يتضح أنه لا مانع شرعاً من فرض الضريبة على العقارات السكنية المعدة للتجارة والاستثمار بالضوابط التي قررها الفقهاء لاسيما في زماننا وقد كثرت فيه نفقات الدول مع قلة مواردها المالية.

مع الأخذ في الاعتبار أن مشروعية فرض الضرائب على هذا النوع من العقارات السكنية المعدة للاستثمار وجني الأرباح مقيد بعدم خضوعها لنوع آخر من الضرائب حتى لا يتعارض ذلك مع مبدأ العدالة الذي يقتضي عدم فرض الضريبة على المال الواحد المملوك لشخص واحد أكثر من مرة؛ لما في ذلك من الإرهاق المالي للمكلف، بل ربما يدفعه ذلك إلى العزوف عن الاستثمار في المجال العقاري والبحث عن أوعية ادخارية أخرى، ولا شك أن هذا يؤدي إلى مفاسد عظيمة منها ارتفاع أسعار العقارات السكنية بصورة كبيرة، فضلاً عن احتمالية تعرض الشركات العقارية خاصة الصغيرة منها للتعثر في تنفيذ المشروعات الموكلة إليها، ومن ثم تأخر أو عدم تسليم الوحدات لعملائها الأمر الذي سيترتب عليه ضياع حقوق فئة كبيرة من العملاء، لذا فقد راعى الشرع هذا المبدأ فلم يوجب زكاتين في حول واحد على مال واحد مملوك لشخص واحد.

المطلب الثالث

أثر فرض الضريبة العقارية على الاستثمار العقاري

لما كان توفير المسكن الملائم للإنسان من أهم متطلبات الاستقرار في الحياة والذي لا يقل أهمية عن احتياجاته الضرورية الأخرى من المأكل والملبس، بل يعد توفير المسكن الملائم لجميع أفراد المجتمع من دعائم استقرار المجتمعات ورقيها، لذا فقد اتجهت الدولة في الآونة الأخيرة إلى التوسع في إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة بهدف توفير الإسكان المناسب للمواطنين كل على حسب دخله، حيث بلغ إجمالي عدد الوحدات السكنية التي تم توفيرها من عام ٢٠١٤ : ٢٠٢٢، حوالي ٢,٨ مليون وحدة سكنية، وفرت الدولة منها ١,٢ مليون وحدة ووفر القطاع الخاص ١,٦ مليون وحدة، بما نسبته ٥٧ ٪[١].

من هنا كانت صناعة العقار والاستثمار العقاري في العالم تشكل قطاعًا حيويًا بالنسبة للاقتصاد العالمي؛ بفضل ما يمثله من مصدر رئيسي لتوفير الوظائف وفرص العمل طويلة الأجل، حيث تحتاج هذه الصناعة إلى عمالة كثيفة في مجالات الهندسة، والإدارة والتسويق، والعمالة الفنية والإدارة العليا، ومن ثم خفض نسبة البطالة وتحسين مستوى معيشة الأفراد ومن ثم وتحقيق الاستقرار الاقتصادي بفضل مساهمته الفعالة في

(١) ينظر: مقال على موقع المصرفيون بعنوان: الثروة العقارية المصرية وسبل التطوير الدكتور / هشام حمزة – باحث مصرفي، على الرابط التالي تاريخ التصفح ٢٠٢٥/٣/١٠م: https://www.masrafeyoun.ebi.gov.eg، مقال على موقع داماك بعنوان: كيف تؤثر العقارات على الاقتصاد العالمي؟ على الرابط التالي تاريخ التصفح٢٠٢٥/٣/١٠م: https://www.damacproperties.com/ar/blog/how-will-real-estate-affect-the-global-economy-in-2025-

رفع قيمة الناتج الإجمالي المحلي، إضافة لمساهمته في تنشيط العديد من القطاعات الأخرى كالبناء والتشييد والتصنيع، فضلاً عن مساهمته في توفير الإسكان للمواطنين، سواء من خلال تطوير المشروعات العقارية السكنية أو توفير الإيجارات السكنية، أضافة لتحسين البنية التحتية للبلاد من خلال مساهمته في تطوير الطرق والموانئ والمطارات وتوفير خدمات الماء والكهرباء والصرف الصحي وغيرها(١).

ونظراً لتلك الأهمية البالغة التي يمثلها مجال صناعة العقار والاستثمار العقارى فإن فرض الضرائب في هذا المجال قد أثار تخوفات الكثير من المعنيين بهذا المجال لما للضريبة من آثار سلبية على هذه الصناعة رغم بعض حالات الإعفاء من هذه الضرائب خاصة وأن الضرائب المفروضة على الصناعة العقارية في مصر ليست واحدة بل ثلاث هى: الضريبة العقارية (هى ضريبة سنوية تفرض على العقارات المبنية)، وضريبة التصرفات العقارية(هى ضريبة تفرض على بيع وشراء العقارات)، وضريبة الثروة العقارية(هى نوع مستحدث من الضرائب تم تطبيقها لأول مرة عام ٢٠٢٣م وهى ضريبة تفرض على صافي الثروة العقارية المملوكة للأفراد والشركات) (٢)،ومن جملة الآثار السلبية الناشئة عن تطبيق هذه الضرائب العقارية على الوحدات السكنية حسب وجهة نظر المعنيين بهذا المجال ما يأتي(٣):

(١) ينظر: مقال منشور على موقع مسكون للتطوير العقاري بعنوان: القطاع العقاري في مصر يضمن مستقبل ناجح للمشروعات العقارية، على الرابط التالي تاريخ التصفح ٢٠٢٥/٣/١٠م: https://www.maskoon-eg.com

(٢) مقال بعنوان: دليل الضرائب العقارية في مصر: الاستثمار العقاري، الثروة العقارية، المعاملات العقارية" منشور على موقع أندرسن على الرابط التالي تاريخ التصفح ٢٠٢٥/٣/١٠م https://eg.andersen.com/ar/

(٣) ينظر: مقال منشور على موقع جريدة المال بعنوان: هل تؤثر ضريبة التصرفات العقارية على مبيعات الشركات المقيدة بالبورصة، تاريخ التصفح ٢٠٢٥/٣/٩م، على الرابط التالي: https://www.almalnews.com

١. ارتفاع أسعار العقارات السكنية بصورة كبيرة والذي لا يرجع لفرض الضريبة فحسب بل يرجع لعدة عوامل أخرى خاصة بعد عملية تحرير سعر الصرف وما تبعة من رفع دعم الوقود وغيره مما نشأ عنه ارتفاع تكاليف البناء .

٢. زيادة احتمالية عزوف المستثمرين في المجال العقاري عن العمل في مجال صناعة العقار والبحث عن أوعية ادخارية أخرى خاصة مع تحملهم بجانب الضريبة لأعباء مالية أخرى مما يترتب على ذلك انحفاض حصتهم النهائية من الربح.

٣. تراجع الطلب على الوحدات السكنية المعروضة من قبل الشركات العقارية لاسيما في ظل تنوع الأوعية الادخارية أمام المتعاملين.

٤. زيادة احتمالية تعرض الشركات العقارية خاصة الصغيرة منها للتعثر في تنفيذ المشروعات الموكلة إليها، ومن ثم تأخر أو عدم تسليم الوحدات لعملائها الأمر الذي سيترتب عليه ضياع حقوق فئة كبيرة من العملاء.

٥. عدم تناسب حد الإعفاء من ضريبة العقارات السكنية والبالغ ٢٤٠٠٠ جنيهاً طبقاً لقانون الضريبة العقارية مع ارتفاع معدلات التضخم ودخول الأسر وأعداد أفرادها المتباينة، مع التخوف من المغالاة في عملية تقييم الوحدات لاسيما في ظل غياب مؤشر لأسعار العقارات في مصر.

وعليه فالمأمول من المقنن المصري إعادة النظر فيما يتعلق بفرض الضريبة على العقارات السكنية عن طريق إعفاء الوحدات المعدة للسكن الشخصي من هذه الضريبة مهما بلغت قيمتها، إضافة لمنح إعفاءات وقتية أي محددة بزمان ومكان معين للمستثمرين العقاريين لما يترتب على هذا الإعفاء من فوائد جمة منها ما يأتي[1]:

(١) ينظر: الإعفاءات الضريبية في الفقه الإسلامي، مفهومها،ومجالاتها وآثارها، د/إسماعيل البريشي، =

١. تنشيط وتحفيز الاستثمار العقاري وما يتع ذلك من تنشيط الدورة الاقتصادية للبلاد؛ لما يترتب على ذلك من جذب واستقطاب المزيد من الاستثمارات في هذا المجال وما ينتج عنه من توفير السيولة ومزيد من فرص العمل وخفض معدلات البطالة، إضافة لتنشيط القطاعات المرتبطة بمجال الصناعة العقارية.

٢. دعم قطاع الإسكان وتحفيز المواطنين على شراء العقارات السكنية أو بنائها، وهذا من شأنه أن يساهم في التخفيف من الأعباء المالية على المشترين عن طريق خفض التكلفة النهائية للعقارات السكنية.

٣. المساهمة في تحقيق الأمن الاجتماعي للبلاد عن طريق تحقيق وفرة في العقارات السكنية بأنماط مختلفة ملائمة لكافة أطياف المجتمع، حيث إن فرض الضرائب على هذه الصناعة بالإضافة لما يواجهه هذا القطاع من تحديات صعبة عقب تحرير سعر الصرف سيؤدي إلى ارتفاع أسعار الوحدات السكنية والذي قد يخلق حالة من القلق والتوتر بين أفراد المجتمع مما قد يدفع البعض أحياناً لارتكاب بعض الجرائم مما قد تتسبب في زعزعة استقرار المجتمع.

٤. ارتفاع جودة وكفاءة الوحدات السكنية المقدمة من قبل المستثمرين والمطورين العقاريين وهذا من شأنه أن يؤدي إلى رفع درجة المنافسة بين هذه الشركات بما يعود بالنفع على المستهلك والمجتمع كافة.

=

صـ٢٦٨، بحث منشور مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد ٤٢، العدد ١، ٢٠١٥م، كلية الشريعة ـــ الجامعة الأردنية، مقال منشور على موقع أندرسن بعنوان: ضريبة القيمة المضافة على العقارات السكنية والتجارية في مصر على الرابط التالي، تاريخ التصفح ٢٠٢٥/٣/١٠م، https://:eg.andersen.com/ar/

٥. دعم وتحفيز ما يسمى بعملية التصدير العقاري وتحويل البلاد إلى وجهة للاستثمار الدولي **خاصة** وأن حجم صناعة تصدير العقار بالعالم تمثل قرابة ٢ تريليون دولار سنوياً.

٦. توفير **الدعم** لبعض الشرائح الاجتماعية الأولى بالرعاية كذوي الهمم وذوي الدخول المتدنية وتمكينهم من العيش الكريم من خلال تمكينهم من الحصول على مسكن ملائم دون أن يكونوا بحاجة إلى شفقة المجتمع وعطفه.

الخاتمة والتوصيات:

بعد أن فرغت بحمد الله تعالى وتوفيقه من موضوع هذه الدراسة المتمثل في" تأثير ضريبة العقارات السكنية على الاستثمار العقاري دراسة فقهية" أقوم بعرض أهم النتائج التي توصلت إليها على النحو التالي:

١ـ مرونة الفقه الإسلامي وشموليته يدفعان الباحث أو العالم إلى دراسة الجديد لإلحاقه بالقديم عن طريق القياس، أو القواعد الفقهية ومقاصد الشريعة الإسلامية، أو القواعد الكلية بصفة عامة.

٢ـ مشروعية فرض الضرائب الاستثنائية في الفقه الإسلامي بضوابطها الشرعية.

٣ـ عدم كفاية أداء الضريبة المفروضة على الأغنياء من قبل الدولة عن فريضة الزكاة.

٤ـ عدم وجوب الزكاة في العقارات المبنية المعدة للسكن الشخصي، ووجوبها في العقارات المعدة للربح والتجارة.

٤ـ عدم جواز فرض الضريبة العقارية في المباني السكنية المعدة للسكن الشخصي، وجواز فرضها في المباني الاستثمارية.

التوصيات:

١ـ أوصي المقنن المصري بضرورة مراجعة قانون الضرائب العقارية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨م وتعديلاته فيما يتعلق بضريبة السكن الشخصي لتعارضها مع أصول الشريعة ومقاصدها والتي تقضي بحق الإنسان في المسكن الملائم الذي يكفي حاجته وحاجة من يعولهم.

٢ــ أوصي المقنن المصري بضرورة مراعاة الضوابط التي أقرها فقهاء الشريعة الإسلامية فيما يتعلق بفرض الضرائب الاستثنائية .

٣ــ أوصي المقنن المصري بضرورة سن تشريع يقضي بإنشاء هيئة مختصة بمتابعة وجمع أموال الزكوات وصرفها في مصارفها الشرعية، والذي من شأنه أن يساهم في تخفيف الأعباء المالية للدولة.

٣ــ تشجيع الأغنياء ورجال الأعمال على التوسع في إنشاء المشروعات الخدمية مع تقديم التسهيلات المناسبة لهم من قبل الدولة مما يخفف من الأعباء المالية عن الدولة.

٤ــــ ضرورة معالجة الخلل في تحصيل الضرائب المشروعة خاصة من كبار المستثمرين ورجال الأعمال، حتى لا يتهرب منها الأغنياء ويتحملها الفقراء وتضيع أموالاً طائلة على خزينة الدولة.

المراجع والمصادر

أولاً: القرآن الكريم:

ثانياً: كتب التفسير:

أحكام القرآن: للإمام الجصاص، الناشر: دار الكتب العلمية بيروت – لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤١٥هـ/١٩٩٤م.

أحكام القرآن:للإمام ابن العربي، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت – لبنان، الطبعة: الثالثة، ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٣ م.

البحر المحيط في التفسير: للإمام أبو حيان الأندلسي، الناشر: دار الفكر – بيروت، الطبعة: ١٤٢٠ هـ.

تفسير القرآن العظيم: للإمام ابن كثير، دار الأرقم بن أبي الأرقم، بيروت، الطبعة الأولى ١٩٩٨م.

الجامع لأحكام القرآن: للإمام القرطبي، الناشر: دار الكتب المصرية – القاهرة، الطبعة: الثانية، ١٣٨٤هـ - ١٩٦٤ م.

روح المعاني للإمام الألوسي، الناشر: دار الكتب العلمية – بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤١٥ هـ.

فتح القدير:للإمام الشوكاني، الناشر: دار ابن كثير، دار الكلم الطيب - دمشق، بيروت، الطبعة: الأولى - ١٤١٤ هـ.

محاسن التأويل: للإمام القاسمي، الناشر: دار الكتب العلميه – بيروت، الطبعة: الأولى - ١٤١٨ هـ.

معالم التنزيل في تفسير القرآن للإمام البغوي، الناشر : دار إحياء التراث العربي – بيروت، الطبعة : الأولى ، ١٤٢٠هـ.

المفردات في غريب القرآن:للإمام الاصفهاني، الناشر: دار القلم، الدار الشامية - دمشق بيروت، الطبعة: الأولى - ١٤١٢ هـ.

ثالثاً: كتب الحديث وشروحه:

إتحاف المهرة: للإمام ابن حجر العسقلاني الناشر: مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف (بالمدينة) وآخرين، الطبعة : الأولى ، ١٤١٥ هـ - ١٩٩٤ م.

الأدب المفرد: للإمام البخاري الناشر: دار البشائر الإسلامية – بيروت، الطبعة: الثالثة، ١٤٠٩ – ١٩٨٩.

الأموال لابن زنجويه:الناشر: مركز الملك فيصل للبحوث والدراسات الإسلامية، السعودية، الطبعة: الأولى، ١٤٠٦ هـ - ١٩٨٦ م.

التلخيص الحبير : للإمام حجر العسقلاني، الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة: الطبعة الأولى ١٤١٩هـ. ١٩٨٩م.

التمهيد: للإمام ابن عبدالبر ، الناشر: وزارة عموم الأوقاف والشؤون الإسلامية – المغرب.

الجامع الكبير: للإمام جلال الدين السيوطي، الناشر: الأزهر الشريف، الطبعة: الثانية، ١٤٢٦ هـ - ٢٠٠٥ م.

سنن ابن ماجه: الناشر: دار إحياء الكتب العربية، بدون طبعة وبدون تاريخ.

سنن أبي داود، الناشر: المكتبة العصرية، صيدا – بيروت.

سنن الترمذي: الناشر: دار الغرب الإسلامي – بيروت، سنة النشر: ١٩٩٨ م.

سنن الدارقطني، الناشر: مؤسسة الرسالة، بيروت - لبنان الطبعة: الأولى، ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٤

السنن الكبرى: للإمام النسائي، الناشر: مؤسسة الرسالة – بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤٢١ هـ - ٢٠٠١ م.

السنن الكبرى:للإمام البيهقي،الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت – لبنان، الطبعة: الثالثة، ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٣ م

شرح الزرقاني على موطأ الإمام مالك، الناشر: مكتبة الثقافة الدينية – القاهرة،الطبعة: الأولى، ١٤٢٤هـ - ٢٠٠٣م.

صحيح البخاري: الناشر: دار طوق النجاة، الطبعة: الأولى، ١٤٢٢هـ

عمدة القاري شرح صحيح البخاري: للإمام بدر الدين العيني، الناشر: دار إحياء، التراث العربي – بيروت.

عون المعبود شرح سنن أبي داود، للعظيم آبادي، الناشر: دار الكتب العلمية – بيروت، الطبعة: الثانية، ١٤١٥ هـ.

فتح الباري: للإمام ابن حجر العسقلاني، الناشر: دار المعرفة - بيروت، ١٣٧٩هـ.

فيض القدير شرح الجامع الصغير: للإمام المناوي، الناشر: المكتبة التجارية الكبرى – مصر، الطبعة: الأولى، ١٣٥٦هـ.

مجمع الزوائد ومنبع الفوائد: للإمام الهيثمي،الناشر: مكتبة القدسي، القاهرة، عام النشر: ١٤١٤ هـ، ١٩٩٤ م.

المراسيل: للإمام أبي داود، الناشر: مؤسسة الرسالة – بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤٠٨هـ.

المستدرك على الصحيحين: للإمام الحاكم، الناشر: دار الكتب العلمية – بيروت، الطبعة:الأولى١٤١١هـ ١٩٩٠م.

مسند الإمام أحمد بن حنبل، الناشر: مؤسسة الرسالة، الطبعة: الأولى، ١٤٢١ هـ - ٢٠٠١ م.

مصنف الإمام ابن أبي شيبة، الناشر: مكتبة الرشد – الرياض، الطبعة: الأولى، ١٤٠٩هـ.

المطالبُ العَالِيَةُ بِزَوَائِدِ المسَانيد الثّمَانِيَةِ، للإمام ابن حجر العسقلاني، الناشر:دار العاصمة للنشر والتوزيع وآخرين ، الطبعة: الأولى١٤١٩ هـ - ١٩٩٨ م.

المعجم الأوسط، للإمام الطبراني، الناشر: دار الحرمين – القاهرة.

المعجم الأوسط: للإمام الطبراني، الناشر: دار الحرمين – القاهرة.

المعجم الصغير: للإمام الطبراني، الناشر: المكتب الإسلامي ، دار عمار - بيروت ، عمان.

المعجم الكبير: للإمام الطبراني، دار النشر: مكتبة ابن تيمية - القاهرة الطبعة: الثانية.

المنهاج شرح صحيح مسلم بن الحجاج: للإمام النووي، الناشر: دار إحياء التراث العربي – بيروت، الطبعة: الثانية، ١٣٩٢ه.

الموطأ: للإمام مالك، الناشر: مؤسسة زايد آل نهيان، الإمارات، الطبعة: الأولى، ١٤٢٥ هـ - ٢٠٠٤ م.

رابعاً: كتب الفقه وقواعده:

أـ الفقه الحنفي:

الاختيار لتعليل المختار: للإمام عبد الله بن محمود بن مودود الموصلي البلدحي، الناشر: مطبعة الحلبي – القاهرة، تاريخ النشر: ١٣٥٦ هـ - ١٩٣٧ م.

البحر الرائق شرح كنز الدقائق: للإمام ابن نجيم، الناشر: دار الكتاب الإسلامي، الطبعة: الثانية - بدون تاريخ.

بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع: للإمام علاء الدين الكاساني، الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة: الثانية، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م.

درر الحكام شرح غرر الأحكام: للإمام ملا خسرو، الناشر: دار إحياء الكتب العربية، الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ.

رد المحتار على الدر المختار: للإمام ابن عابدين،الناشر: دار الفكر-بيروت، الطبعة: الثانية، ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م.

العناية شرح الهداية: للإمام البابرتي، الناشر: دار الفكر، الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ.

الفتاوى الهندية: للجنة علماء برئاسة نظام الدين البلخي ، الناشر: دار الفكر، الطبعة: الثانية، ١٣١٠ هـ.

المبسوط: للإمام السرخسى،الناشر:دار المعرفة، بيروت، بدون طبعة، تاريخ النشر:١٤١٤هـ/١٩٩٣م.

متن بداية المبتدي في فقه الإمام أبي حنيفة: للإمام الميرغناني، الناشر: مكتبة ومطبعة محمد علي صبح – القاهرة.

الهداية في شرح بداية المبتدي: للإمام الميرغناني، الناشر: دار احياء التراث العربي - بيروت – لبنان.

ب ــ الفقه المالكي:

حاشية الإمام الصاوي على الشرح الصغير، الناشر: مكتبة مصطفى البابي الحلبي، عام النشر: ١٣٧٢ هـ - ١٩٥٢ م.

شرح الرسالة: للإمام أبو محمد الثعلبي، الناشر: دار ابن حزم، الطبعة: الأولى، ١٤٢٨ هـ - ٢٠٠٧ م.

شرح مختصر خليل للخرشي، الناشر: دار الفكر للطباعة - بيروت ،بدون طبعة وبدون تاريخ.

فتح العلي المالك في الفتوى على مذهب الإمام مالك: للشيخ عليش المالكي، الناشر: دار المعرفة، الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ.

المدخل: للإمام ابن الحاج، الناشر: دار التراث، الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ.

المقدمات الممهدات: للإمام ابن رشد الجد، الناشر: دار الغرب الإسلامي، بيروت – لبنان،الطبعة: الأولى، ١٤٠٨ هـ - ١٩٨٨م.

مواهب الجليل: للإمام الحطاب، الناشر: دار الفكر،الطبعة: الثالثة، ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م .

ج ـ الفقه الشافعي:

الأم: للإمام الشافعي، الناشر: دار المعرفة – بيروت، الطبعة: بدون طبعة، سنة النشر: ١٤١٠هـ/١٩٩٠م.

البيان في مذهب الإمام الشافعي: للإمام العمراني الناشر: دار المنهاج – جدة، الطبعة: الأولى، ١٤٢١هـ/ ٢٠٠٠ م.

حاشية الإمام الجمل، الناشر: دار الفكر، الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ.

فتح الرحمن بشرح زبد ابن رسلان: للإمام الرملي، الناشر: دار المنهاج، بيروت – لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤٣٠ هـ - ٢٠٠٩ م.

كفاية النبيه في شرح التنبيه: للإمام ابن الرفعة، الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ٢٠٠٩م.

كنز الراغبين شرح منهاج الطالبين: للإمام جلال الدين المحلي، دار المنهاج، الطبعة الثانية ١٤٣٤ه/٢٠١٣م.

المجموع شرح المهذب: للإمام النووي، الناشر: دار الفكر.

مغني المحتاج: للإمام الخطيب الشربيني، الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م.

نهاية المحتاج:للإمام الرملي،الناشر: دار الفكر، بيروت، الطبعة: ط أخيرة - ١٤٠٤هـ/١٩٨٤م.

د ـ الفقه الحنبلي:

الآداب الشرعية والمنح المرعية: للإمام ابن مفلح، الناشر: عالم الكتب.

الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف: للإمام المرداوي، الناشر: دار إحياء التراث العربي، الطبعة: الثانية - بدون تاريخ.

الفتاوى الكبرى لابن تيمية، الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ١٤٠٨هـ - ١٩٨٧م.

قاعدة في الأموال السلطانية،للإمام ابن تيمية، الناشر: أصول السلف، الطبعة الأولى ١٤٢٢هـ/ ٢٠٠٢م.

كتاب الفروع:للإمام ابن مفلح،الناشر:مؤسسة الرسالة، الطبعة: الأولى ١٤٢٤ هـ/٢٠٠٣م.

كشاف القناع عن متن الإقناع: للإمام البهوتي، الناشر: دار الكتب العلمية، بدون طبعة وبدون تاريخ .

مجموع الفتاوى: للإمام ابن تيمية، الناشر: مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، المدينة النبوية، المملكة العربية السعودية.

المغني لابن قدامة، الناشر: مكتبة القاهرة بدون طبعة.

ه ـ أصول الفقه والقواعد الفقهية:

الْأَشْبَاهُ وَالنَّظَائِرُ: للإمام ابن نجيم، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان الطبعة: الأولى، ١٤١٩ هـ - ١٩٩٩ م.

الأشباه والنظائر: للإمام جلال الدين السيوطي،الناشر: دار الكتب العلمية الطبعة: الأولى، ١٤١١هـ - ١٩٩٠م.

الأشباه والنظائر:للإمام السبكي،الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى ١٤١١هـ- ١٩٩١م.

إعلام الموقعين عن رب العالمين: للإمام ابن القيم،الناشر: دار ابن الجوزي للنشر والتوزيع، المملكة العربية السعودية، الطبعة: الأولى، ١٤٢٣ هـ.

البحر المحيط في أصول الفقه: للإمام الزركشي، الناشر: دار الكتبي، الطبعة: الأولى، ١٤١٤هـ - ١٩٩٤م.

شرح القواعد الفقهية:للشيخ الزرقا، الناشر: دار القلم - دمشق / سوريا، الطبعة: الثانية، ١٤٠٩هـ - ١٩٨٩م.

شفاء الغليل في بيان الشبه والمخيل ومسالك التعليل:للإمام أبو حامد الغزالي،الناشر: مطبعة الإرشاد – بغداد، الطبعة: الأولى، ١٣٩٠ هـ - ١٩٧١ م.

فتح القدير: للإمام الكمال ابن الهمام، الناشر: دار الفكر، الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ.

القواعد: للإمام الحصني، الناشر: مكتبة الرشد للنشر والتوزيع، الرياض - المملكة العربية السعودية، الطبعة: الأولى، ١٤١٨ هـ - ١٩٩٧ م.

المستصفى: للإمام أبو حامد الغزالي، الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ١٤١٣هـ - ١٩٩٣م.

وـــ كتب الفقه العام:

الروضة الندية شرح الدرر البهية: للإمام أبو الطيب القِنَّوجي، الناشر: دار المعرفة.

السيل الجرار المتدفق على حدائق الأزهار: للإمام الشوكاني، الناشر: دار ابن حزم، الطبعة: الطبعة الأولى.

الفِقْهُ الإسلاميُّ وأدلَّتُهُ، للدكتور/ وَهْبَة الزُّحَيْلِيّ، الناشر: دار الفكر - سوريَّة – دمشق، الطبعة: الرَّابعة.

فقه الزكاة دراسة مقارنة لأحكامها وفلسفتها في ضوء القرآن والسنة، دكتور/ يوسف القرضاوي، دار الرسالة، الطبعة الثانية ١٣٩٣هـ/ ١٩٧٣م.

كتاب الأموال: للإمام القاسم بن سلاّم، الناشر: دار الفكر. - بيروت.

المحلى بالآثار: للإمام ابن حزم الظاهري، الناشر: دار الفكر - بيروت الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ.

مراتب الإجماع في العبادات والمعاملات والاعتقادات: للإمام ابن حزم الظاهري، الناشر : دار الكتب العلمية – بيروت.

موسوعة الإجماع في الفقه الإسلامي: مجموعة من العلماء،الناشر: دار الفضيلة للنشر والتوزيع، الرياض - المملكة العربية السعودية، الطبعة: الأولى، ١٤٣٣ هـ - ٢٠١٢ م.

خامساً: كتب اللغة والتعريفات:

تاج العروس من جواهر القاموس: للإمام مرتضى الزبيدي، الناشر: دار الهداية.

تحرير ألفاظ التنبيه: للإمام النووي، الناشر: دار القلم – دمشق، الطبعة: الأولى، ١٤٠٨ه.

تهذيب اللغة: للإمام أبو منصور الهروي، الناشر: دار إحياء التراث العربي – بيروت، الطبعة: الأولى، ٢٠٠١م.

جمهرة اللغة: للإمام أبو بكر الأزدي (المتوفى: ٣٢١هـ)، الناشر: دار العلم، للملايين – بيروت، الطبعة: الأولى، ١٩٨٧م.

الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية: للإمام لأبي نصر الجوهري، الناشر: دار العلم للملايين، الطبعة: الرابعة ١٤٠٧ هـ - ١٩٨٧ م.

القاموس المحيط: للإمام الفيروزآبادى،الناشر: مؤسسة الرسالة، بيروت – لبنان، الطبعة: الثامنة، ١٤٢٦ هـ - ٢٠٠٥ م.

كتاب التعريفات: للإمام الجرجاني، الناشر: دار الكتب العلمية بيروت –لبنان،الطبعة: الأولى ١٤٠٣هـ -١٩٨٣م.

لسان العرب:للإمام ابن منظور، الناشر: دار صادر – بيروت، الطبعة: الثالثة- ١٤١٤ هـ.

مختار الصحاح: للإمام زين الدين الرازي، الناشر: المكتبة العصرية - الدار النموذجية، بيروت – صيدا، الطبعة: الخامسة، ١٤٢٠هـ / ١٩٩٩م.

معجم اللغة العربية المعاصرة: د أحمد مختار عبد الحميد عمر، وآخرين، الناشر: عالم الكتب، الطبعة: الأولى، ١٤٢٩ هـ - ٢٠٠٨ م.

معجم مقاييس اللغة: للإمام أحمد بن فارس، الناشر: دار الفكر، عام النشر: ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م.

سادساً: البحوث العلمية والرسائل:

الأحكام الجلية، محمد عبدالمقصود، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية ٢٠٠٤م.

أحكام الزكاة على ضوء المذاهب الأربعة، د/ عبدالله ناصح علوان، الطبعة الثانية، دار السلام القاهرة ١٤٠٣هـ.

الإزدواج الضريبي في التشريع المالي الإسلامي والتشريع المالي المعاصردراسة مقارنة، د/عطية عبدالحليم صقر، بدون دار نشر ولا سنة طبع.

الإعفاءات الضريبية في الفقه الإسلامي، مفهومها،ومجالاتها وآثارها، د/إسماعيل البريشي، بحث منشور مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد ٤٢، العدد ١، ٢٠١٥م، كلية الشريعة ـــ الجامعة الأردنية.

بحوث في الزكاة:د/رفيق المصري، الطبعة الأولى، دار المكتبي، دمشق سوريا ١٤٢٠هـ/٢٠٠٠م

حق الزوجة في السكنى، طه خلف الجبوري، رسالة ماجستير، جامعة الموصل ٢٠٠٥م.

زكاة الاصول الاستثمارية الثابتة، محمد عثمان شبي، بحث منشور بمجلة مؤته للبحوث والدراسات التابعة لسلسة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد الثالث عشر، العدد الثامن، جامعة مؤتة، الأردن ١٩٩٨م.

زكاة الأصول الثابتة الاستثمارية، منذر قحف، بحث منشور بمجلة الملك عبدالعزيز للاقتصاد الإسلامي، مركز النشر العلمي، المجلد السابع، جده السعودية ١٤١٠ه/١٩٩٥م.

زكاة الأصول الثابتة الاستثمارية، منذر قحف، بحث منشور بمجلة الملك عبدالعزيز للاقتصاد الإسلامي، مركز النشر العلمي، المجلد السابع، جده السعودية ١٤١٠ه/١٩٩٥م.

زكاة العقار مفهومها وأحكامها الفقهية دراسة مقارنة، حسين محاجنة،رسالة دكتوراه، الجامعة الأردنية ٢٠٠٦م.

زكاة العقار وأحكامه الفقهية، نور عطا عبدالكريم، كلية العلوم الإسلامية ـــ جامعة ديالي ٢٠١٨م.

سن الضرائب في الشريعة الإسلامية، خليل محمد خليل، أطروحة ماجستير نابلس فلسطين ٢٠٠٠م.

الضريبة وضوابطها في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة، رفيدة عمير، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية ـ قسم العلوم الإسلامية ــ جامعة غرداية ٢٠٢١م.

ضوابط التمويل العقاري لشراء وبناء المساكن في الفقه الإسلامي والنظم الوضعية، هشام محمد مجاهد القاضي، رسالة دكتوراة، جامعة الازهر كلية الشريعة والقانون بطنطا ٢٠١٠م.

النفقات العامة في الإسلام، د/ يوسف إبراهيم، دار الكتاب الجامعي ١٩٨٠م .

سابعاً: السياسة الشرعية

الأحكام السلطانية: للإمام الماوردي، الناشر: دار الحديث – القاهرة.

الحسبة في الإسلام: للإمام ابن تيمية، الناشر: دار الكتب العلمي.

الغياثي غياث الأمم في التياث الظلم: للإمام الجويني، الناشر: مكتبة إمام الحرمين، الطبعة: الثانية، ١٤٠١هـ.

ثامناً: التاريخ والطبقات والتراجم:

تاريخ ابن خلدون، الناشر: دار الفكر، بيروت، الطبعة: الثانية، ١٤٠٨ هـ - ١٩٨٨ م.

تاريخ الطبري، الناشر: دار التراث – بيروت، الطبعة: الثانية - ١٣٨٧ هـ.

الطبقات الكبرى: للإمام ابن سعد، الناشر: دار الكتب العلمية – بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤١٠ هـ - ١٩٩٠ م.

نهاية الأرب في فنون الأدب: للإمام النويري،الناشر: دار الكتب والوثائق القومية، القاهرة، الطبعة: الأولى، ١٤٢٣ هـ.

تاسعاً: المقالات:

ـ مقال على موقع المصرفيون بعنوان: الثروة العقارية المصرية وسبل التطوير الدكتور / هشام حمزة – باحث مصرفي، على الرابط التالي: https://masrafeyoun.ebi.gov.eg,

ـ مقال على موقع داماك بعنوان: كيف تؤثر العقارات على الاقتصاد العالمي؟ على الرابط التالي: https://www.damacproperties.com/ar/blog/how-will-real-estate-affect-the-global-economy-in-٢٠٢٥

ـ مقال منشور على موقع مسكون للتطوير العقاري بعنوان: القطاع العقاري في مصر يضمن مستقبل ناجح للمشروعات العقارية، على الرابط التالي https://www.maskoon-eg.com

ـ مقال بعنوان: دليل الضرائب العقارية في مصر: الاستثمار العقاري، الثروة العقارية، المعاملات العقارية" منشور على موقع أندرسن على الرابط التالي: https://eg.andersen.com/ar/

ـ مقال منشور على موقع جريدة المال بعنوان: هل تؤثر ضريبة التصرفات العقارية على مبيعات الشركات المقيدة بالبورصة، على الرابط التالي: https://almalnews.com

- مقال منشور على موقع أندرسن بعنوان: ضريبة القيمة المضافة على العقارات السكنية والتجارية في مصر على الرابط التالي: https://eg.andersen.com/ar

عاشراً: مراجع أخرى:

الاعتصام: للإمام الشاطبي، الناشر:دار ابن عفان،السعودية،الطبعة: الأولى، ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م.

الترغيب والترهيب من الحديث الشريف: للإمام المنذري،الناشر: دار الكتب العلمية – بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤١٧هـ.

الزواجر عن اقتراف الكبائر: للإمام ابن حجر الهيتمي،الناشر: دار الفكر، الطبعة: الأولى، ١٤٠٧هـ - ١٩٨٧م.

العقد الفريد: للإمام ابن عبد ربه الأندلسي، الناشر: دار الكتب العلمية – بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤٠٤ ه.

مجلة المنار: مجموعة من المؤلفين، محمد رشيد بن علي رضا (المتوفى: ١٣٥٤هـ) وغيره من كتاب المجلة.

مجلة مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي بجدة، تصدر عن منظمة، المؤتمر الاسلامي بجدة.